25/10/2016

STATUTEN
Rep nr: 436
Bijlagen: A3
Geschrift:
€ 50,00

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESTIEN

Op vijfentwintig oktober
Te Gent-Sint-Denijs-Westrem, Driekoningenstraat 9.
*Voor mij, Meester **Barbara GLORIEUX**, notaris ter standplaats Gent (Sint-Denijs-Westrem).*

ZIJN VERSCHENEN

*1/ De naamloze vennootschap "**IMMO ARTO**", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Graaf van Vlaanderenplein 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 440.403.160 en met B.T.W.-nummer BE-0440.403.160, RPR Gent.*
Opgericht blijkens akte verleden voor notaris VANDERCRUYSSEN Freddy te Gent op drie april negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig april negentienhonderd negentig onder nummer 315; en waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Angélique Vandaele te Gent – Sint-Denijs-Westrem op negentwintig juni tweeduizend vijftien, bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien juli daarna onder nummer 15101998.
Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 19 van de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder:
*De heer **Koenraad Van Daele**, geboren te Tielt op acht februari negentienhonderd drieënvijftig, nationaal nummer 53.02.08-067.44, echtgenoot van mevrouw Lemayeur Françine, wonende te 9000 Gent, Tweebruggenstraat 13.*

Hierna genoemd 'de comparante sub 1';

*2/ De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**MONOPOLEY**", met maatschappelijke zetel te 8720 Dentergem (Oeselgem), Vijvestraat 39, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 834.275.917 en met B.T.W.-nummer BE-0834.275.917, RPR Kortrijk.*
Opgericht blijkens akte verleden voor notaris VAN DEN WEGHE Xavier te Zulte op achtentwintig februari tweeduizend en elf, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zestien maart tweeduizend en elf onder nummer 11041375.
Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 15 van de statuten, door haar zaakvoerder, te weten:
*De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid '**M²**', met maatschappelijke zetel te 8720 Dentergem (Oeselgem), Vijvestraat 41, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk onder nummer 0474.303.571, vast vertegenwoordigd door de heer **TAELMAN Luc Maurice Rachel**, geboren te Waregem op dertien juni negentienhonderd tweeënzestig, nationaal nummer 62.06.13-205.70,*

echtgenoot van mevrouw Verstraeten Brigitte, wonende te 8720 Dentergem (Oeselgem), Vijvestraat 41.

Hierna genoemd "de comparante sub 2".

Hierna samen genoemd " de comparanten", welke ons notaris, uiteengezet hebben wat volgt:

TITEL I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

I. *De naamloze vennootschap "IMMO ARTO", en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MONOPOLEY", beiden voornoemd, verklaren eigenaar te zijn van het hierna vermelde onroerend goed, elk voor de onverdeelde helft:*

Beschrijving van het onroerend goed:

GEMEENTE MELLE - eerste afdeling

*Een eigendom volgens kadaster 'papierfabriek', thans magazijn met aanhorigheden, op en met grond, gelegen aan de Oude Heirbaan nummer 37, gekadastreerd volgens titel sectie D, deel van nummer 434/R/2 en gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer **434/C/2/P0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van duizend tweehonderd negenendertig komma negenentachtig vierkante meter (1.239,89 m²).*

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt elfduizend zeshonderd zestien euro (11.616,00 eur).

*Voormeld perceel werd afgebeeld op een **metingsplan** opgemaakt door de heer Nico Louagie, landmeter-expert, te Roeselare, en gedagtekend op **12 oktober 2016**.*

Partijen:

- vragen de overschrijving van dit plan in toepassing van artikel 1 laatste lid Hypotheekwet.

*- bevestigen dat dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **44040-10267.***

- verklaren dat het plan sindsdien niet meer werd gewijzigd.

Het plan zal - na door partijen en de notarissen "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie aangeboden worden in toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten.

De partijen verklaren in aansluiting op de voorgaande bevestiging de overschrijving van het plan op het hypotheekkantoor overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet te vragen zonder dat dit plan ter overschrijving wordt aangeboden op het hypotheekkantoor in toepassing van artikel 1, derde lid van de Hypotheekwet.

De partijen verzoeken dat vermeld plan dat ingevolge aanhechting deel uitmaakt van onderhavige akte zonder aanbieding ervan op het hypotheekkantoor zal worden geacht tegelijk met de akte te zijn

overgeschreven overeenkomstig artikel 1, derde lid van de Hypotheekwet.

Oorsprong van eigendom:

Het hoger beschreven goed behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Alpack'.

Genoemde vennootschap 'Alpack' heeft het goed verkocht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Decoma' blijkens akte verleden voor notaris Harold Poppe, te Gent, op 6 november 1990, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op veertien november nadien, boek 4851 nummer 24.

Genoemde vennootschap 'Decoma' heeft het goed verkocht aan de heer Michel De Bachere en zijn echtgenote, mevrouw Marie Coppens, blijkens akte verleden voor genoemde notaris Harold Poppe op 24 juni 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 10 augustus daarna, onder refertenummer 68-T-10/08/2005-11193.

Genoemde echtgenoten De Bachere-Coppens hebben vervolgens het goed verkocht aan de naamloze vennootschap 'IMMO ARTO' en aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'MONOPOLEY', genoemde comparanten sub 1. en 2. in deze, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom, blijkens akte verleden voor notaris Angélique Vandaele, te Gent – Sint-Denijs-Westrem, met tussenkomst van genoemde notaris Harold Poppe, op 4 maart 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 4 april 2013 onder nummer 68-T-04/04/2013-04437.

II. PROJECT

*De comparanten verklaren dat in het hoger beschreven goed **een loftgebouw hebben opgericht**, ingedeeld in privatieve kavels (autostaanplaatsen en lofts) zoals hierna uitvoerig wordt beschreven.*

De gebouwen en bouwwerken zullen opgericht worden onder het regime van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, waarvan de beginselen neergelegd zijn in artikel 577-2, § 9 en de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Het eigendomsrecht van het loftgebouw zal tussen verschillende personen worden verdeeld volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

*Het geheel dat onder het regime van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen wordt geplaatst, wordt hierna ook het "**loftgebouw**" genoemd.*

III. AANGEHECHTE STUKKEN.

De comparanten hebben mij, instrumenterende notaris, volgende documenten overhandigd die aan deze akte zullen gehecht blijven om er één geheel mee te vormen, ***doch niet mee overgeschreven zullen worden op het bevoegde hypotheekkantoor****:*

a) *Een voor éénsluidend verklaard afschrift van de* ***stedenbouwkundige vergunning****, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Melle op* ***9 juli 2013****, met dossiernummer B/2013/31.*

De comparanten verklaren geen bericht van schorsing of van beroep tot nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning ontvangen te hebben.

b) *Een voor éénsluidend verklaard afschrift van de* ***stedenbouwkundige vergunning****, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Melle op* ***6 januari 2015****, met dossiernummer B/2014/149.*

De comparanten verklaren geen bericht van schorsing of van beroep tot nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning ontvangen te hebben.

c) *Een kopie van de* ***goedgekeurde bouwplannen*** *(met de stempel van de gemeente), opgemaakt door architecten Sweeck-Dumoulein, op 20 maart 2013 en goedgekeurd als bijlage van het besluit van de gemeente Melle van 9 juli 2013, evenals een kopie van de* ***goedgekeurde bouwplannen*** *(met de stempel van de gemeente), opgemaakt door architecten Sweeck-Dumoulein, op 12 december 2014 en goedgekeurd als bijlage van het besluit van de gemeente Melle van 6 januari 2015, bevattende: "plan bestaande toestand", "grondplannen", "plan gevels en doorsneden".*

De comparanten verklaren dat deze plannen ***de vergunde plannen*** *zijn.*

Voormelde plannen worden aan de akte gehecht doch zullen niet mee aangeboden worden voor overschrijving op het hypotheekkantoor.

d) *De* ***indelingsplannen*** *opgemaakt door de heer Nico Louagie, landmeter-expert voor landmeterskantoor Sabbe+C° te Roeselare, op* ***8 september 2016****.*

De op het plan ***opgegeven nummering stemt overeen met de te bekomen politienummers****.*

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

De partijen bevestigen dat bovenvermelde aangehechte plannen ***sub d*** *zijn opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat de plannen sinds de opname in de vermelde databank niet zijn gewijzigd.*

De partijen verklaren dat de plannen de referte ***44040/10268*** *hebben, hen meegedeeld door de Algemene Administratie van de*

Patrimoniumdocumentatie.
De plannen zullen - na door partijen en de notarissen "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie aangeboden worden in toepassing van ***artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten****.*
De partijen verklaren in aansluiting op de voorgaande bevestiging de overschrijving van de plannen op het hypotheekkantoor overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet te vragen zonder dat deze plannen ter overschrijving worden aangeboden op het hypotheekkantoor in toepassing van ***artikel 1, derde lid van de Hypotheekwet****.*
De partijen verzoeken dat de vermelde plannen die ingevolge aanhechting deel uitmaken van onderhavige akte zonder aanbieding ervan op het hypotheekkantoor zullen worden geacht tegelijk met de akte te zijn overgeschreven overeenkomstig artikel 1, derde lid van de Hypotheekwet.
e) *Het verslag inzake de bepaling van de aandelen in de gemene delen van de residentie "****Lofthouse De Kathedraal****", zoals hierna vermeld.*
Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

IV. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaren in het verleden zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd betreffende het hoger beschreven onroerend goed en verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende het hoger beschreven onroerend goed, ook niet van erfdienstbaarheden gevestigd door anderen, met uitzondering dan van de erfdienstbaarheden die in deze akte worden gevestigd.
De comparanten verklaren dat de eigendomstitel geen erfdienstbaarheden en geen bijzondere voorwaarden bevat, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld:
De akte verleden voor notaris Yves De Ruyver de dato achtentwintig augustus negentienhonderd zesentachtig, bevat volgende bijzondere bepalingen hierna letterlijk wedergegeven als volgt:
"Bijzondere overeenkomst
De electrische kabien en alle uitgaande kabels en het verdeelbord in het gebouw genaamde Kathedraal blijven eigendom van de verkoopster."
De comparanten verklaren dienaangaande dat voormelde bijzondere overeenkomst thans zonder voorwerp is aangezien voormelde 'electrische kabien en alle uitgaande kabels en het verdeelbord' uit het gebouw werden verwijderd.

TITEL II. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig artikel 577-5 paragraaf 1, eerste alinea van het Burgerlijk Wetboek verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten op het bevoegde hypotheekkantoor én vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming ***"Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Lofthouse De Kathedraal", gelegen te Melle, Oude Heirbaan 37"***

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen deze beslissingen bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan.

Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

TITEL III. STATUTEN:

De comparanten verklaren thans ***de basisakte en het reglement van mede-eigendom****, die de* ***statuten van het goed*** *vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld, en dit teneinde de verdeling van het goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een privatief gedeelte en een aandeel in de*

gemeenschappelijke delen bevatten, evenals om welbepaalde erfdienstbaarheden in het algemeen en ten opzichte van de aanpalende eigendommen in het bijzonder vast te leggen.
Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.
Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparante uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.
Onderhavige statuten bestaan uit 1) de basisakte en 2) het reglement van mede-eigendom.
*De **basisakte** bevat de beschrijving van het onroerend goed in zijn geheel, van de privatieve en gemeenschappelijke delen en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectievelijke waarde ervan, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.*
Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.
*Het **reglement van mede-eigendom** bevat onder meer:*
1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen;
2. de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3. de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
4. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
5. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
Er kan eveneens, zoals hierna vermeld onder "Afdeling 7.: reglement van orde", een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw.
*Het **reglement van orde** is bindend voor alle mede-eigenaars in het gebouw.*

De inhoud van dit reglement kan bij onderhandse akte door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars worden aangevuld of gewijzigd.
Het reglement van orde kan worden opgemaakt, aangevuld of gewijzigd door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.
Ten gevolge van onderhavige akte zal het beschreven goed voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één of meerdere eigenaars en die hierna ook "kavel" genoemd worden.
De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de kavels.
Ingevolge deze verdeling bekomt elke kavel met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan vanaf én de overschrijving van onderhavige akte én de overdracht of toekenning van ten minste één kavel, en wel zo dat er over dergelijke kavel afzonderlijk kan beschikt worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat deze ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

I. BASISAKTE:

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET LOFTGEBOUW

De beschrijving van het loftgebouw, voorwerp van onderhavige basisakte, luidt als volgt:

GEMEENTE MELLE

Een tot loftgebouw om te vormen fabrieksgebouw, met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te 9090 Melle, Oude Heirbaan nummer 37, gekadastreerd volgens titel sectie D deel van nummer 434/R/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 434/C/2/P0000, met een oppervlakte volgens voormelde meting van duizend tweehonderd negenendertig komma negenentachtig vierkante meter (1.239,89m²).
Dit loftgebouw bestaat enerzijds uit ***gemeenschappelijke delen*** *die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit* ***privatieve delen*** *die de uitsluitende eigendom zijn van één mede-eigenaar.*

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS VOLGENS DE GOEDGEKEURDE PLANNEN

Omschrijving begrip privatieve kavels

De hierna beschreven privatieve delen van het gebouw zijn bestemd om

het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

Opsomming privatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hierna volgende privatieve kavels. Aan elke kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld in de hiernavolgende tabel.

PRIVATIEVEN:

Voorafgaandelijk:

De aangehouden nummering der privatieven is de nummering zoals deze voorkomt op voormelde plannen opgemaakt door architecten Sweeck-Dumoulein op 12 december 2014, goedgekeurd door het schepencollege in zitting van 6 januari 2015, telkens gevolgd door het politienummer voor wat de lofts betreft.

De aanduidingen "links" en "rechts", "voor" en "achter", "vooraan" en "achteraan" dienen begrepen te worden als gezien met het gezicht naar het gebouw van op de straat bekeken.

GELIJKVLOERS:

- AUTOSTAANPLAATSEN

1) de autostaanplaats genummerd P1

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P1 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0019.

2) de autostaanplaats genummerd P2

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P2 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0020.

3) de autostaanplaats genummerd P3

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P3 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0021.

4) de autostaanplaats genummerd P4

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf

aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P4 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0022.
5) de autostaanplaats genummerd P5
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P5 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0023.
6) de autostaanplaats genummerd P6
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P6 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0024.
7) de autostaanplaats genummerd P7
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P7 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0025.
8) de autostaanplaats genummerd P8
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P8 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0026.
9) de autostaanplaats genummerd P9
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P9 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0027.
10) de autostaanplaats genummerd P10
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P10 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0028.

11) de autostaanplaats genummerd P11

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P11 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0029.

12) de autostaanplaats genummerd P12

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P12 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0030.

13) de autostaanplaats genummerd P13

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P13 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0031.

14) de autostaanplaats genummerd P14

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P14 Ga OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0032.

15) de autostaanplaats genummerd P15

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend P15 Ga OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0033.

16) de autostaanplaats genummerd P16

Omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten

(2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P16 Ga OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0034.
17) de autostaanplaats genummerd P17
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P17 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0035.
18) de autostaanplaats genummerd P18
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer, evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot van de nis die zich net voor de staanplaats bevindt;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P18 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0036.
19) de autostaanplaats genummerd P19
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot van de nis die zich net voor de staanplaats bevindt;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P19 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0037.
20) de autostaanplaats genummerd P20
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P20 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 ~~Bi~~ P0038.
21) de autostaanplaats genummerd P21
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P21 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0039.
22) de autostaanplaats genummerd P22

Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P22 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0040.
23) de autostaanplaats genummerd P23
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de overdekte autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P23 Bi OVERD.PARKING# D 434 B 2 P0041.
24) de autostaanplaats genummerd P24
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P24 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0042.
25) de autostaanplaats genummerd P25
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P25 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0043.
26) de autostaanplaats genummerd P26
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 22N/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P26 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0044.
27) de autostaanplaats genummerd P27
Omvattend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf aangeduid en afgebakend op de vloer;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend P27 Bu NT.OVERD.PARK.# D 434 B 2 P0045.
- LOFTS
GELIJKVLOERS

*1) DE LOFT nummer 37/0001a. en 37/0001b., gekend met politienummer **37/0001**, gelegen op het gelijkvloers alsook op een tussenverdieping tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, bestaande uit:*

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkom, afzonderlijk toilet, berging/wasplaats, berging/dressing, open leefruimte

- tussen het gelijkvloers en de tussenverdieping: trap met traphal

- op de tussenverdieping: open ruimte, badkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënveertig /duizendsten (42/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0001 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0001.

*2) DE LOFT nummer 37/0002a. en 37/0002b., gekend met politienummer **37/0002**, gelegen op het gelijkvloers alsook op een tussenverdieping tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, bestaande uit:*

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkom, afzonderlijk toilet, berging/wasplaats, berging/dressing, open leefruimte

- tussen het gelijkvloers en de tussenverdieping: trap met traphal

- op de tussenverdieping: open ruimte, badkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten (40/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0002 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0002.

*3) DE LOFT nummer 37/0003a. en 37/0003b., gekend met politienummer **37/0003**, gelegen op het gelijkvloers alsook op een tussenverdieping tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, bestaande uit:*

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkom, afzonderlijk toilet, berging/ wasplaats, berging/dressing, open leefruimte

- tussen het gelijkvloers en de tussenverdieping: trap met traphal

- op de tussenverdieping: open ruimte, badkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten (40/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0003 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0003.

*4) DE LOFT nummer 37/0004a. en 37/0004b., gekend met politienummer **37/0004**, gelegen op het gelijkvloers alsook op een tussenverdieping tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, bestaande uit:*

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: inkom, afzonderlijk toilet, berging/ wasplaats, berging/dressing, open leefruimte
- tussen het gelijkvloers en de tussenverdieping: trap met traphal
- op de tussenverdieping: open ruimte, badkamer
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënveertig/duizendsten (42/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0004 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0004.

EERSTE VERDIEPING

*1) DE LOFT nummer 37/0101a. en 37/0101b., gekend met politienummer **37/0101**, gelegen op de eerste verdieping alsook op een tussenverdieping tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- op de eerste verdieping: inkom, keukenruimte, open leefruimte evenals het exclusief en privatief genotsrecht van een terras aan de voorzijde;
- tussen de tussenverdieping en de eerste verdieping: trap met traphal
- op de tussenverdieping: berging/wasplaats, dressing, badkamer, open ruimte
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten (57/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0101 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0005.

*2) DE LOFT nummer 37/0102., gekend met politienummer **37/0102**, gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dressing/ wasplaats, badkamer, open leefruimte evenals het exclusief en privatief genotsrecht van een terras aan de voorzijde;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenveertig/duizendsten (44/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0102 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0006.

*3) DE LOFT nummer 37/0103., gekend met politienummer **37/0103**, gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/duizendsten (35/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0103 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0007.

*4) DE LOFT nummer 37/0104., gekend met politienummer **37/0104**, gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, dessing/wasplaats, badkamer, open leefruimte;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/duizendsten (35/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend 37/0104 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0008.
*5) DE LOFT nummer 37/0105., gekend met politienummer **37/0105** , gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dessing/wasplaats, badkamer, open leefruimte;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig/duizendsten (60/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend 37/0105 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0009.
TWEEDE VERDIEPING
*1) DE LOFT nummer 37/0201., gekend met politienummer **37/0201**, gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenvijftig/duizendsten (58/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend 37/0201 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0010.
*2) DE LOFT nummer 37/0202., gekend met politienummer **37/0202**, gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dressing/ wasplaats, badkamer, open leefruimte
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/duizendsten (35/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend 37/0202 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0011.
*3) DE LOFT nummer 37/0203., gekend met politienummer **37/0203**, gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/duizendsten (35/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Ten kadaster gekend 37/0203 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0012.
*4) DE LOFT nummer 37/0204., gekend met politienummer **37/0204**, gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig/duizendsten (60/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0204 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0013.
DERDE VERDIEPING
*1) DE LOFT nummer 37/0301.a en 37/0301.b, gekend met politienummer **37/0301**, gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- op de derde verdieping: inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte,
- tussen de derde verdieping en de dakverdieping: trap en traphal,
- op de dakverdieping: open ruimte evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot betreffende een terras aan de voorzijde en aan de achterzijde,
evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot betreffende het dak links van het appartement, tot aan de veiligheidslijnen,
evenals betreffende het dak van de machinekamer, in zoverre het gebruik van het dak en het dak van de machinekamer als terras wettelijk toegelaten zijn.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëntachtig/duizendsten (83/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0301 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0014.
*2) DE LOFT nummer 37/0302.a en 37/0302.b, gekend met politienummer **37/0302**, gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- op de derde verdieping: inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte
- tussen de derde verdieping en de dakverdieping: trap en traphal,
- op de dakverdieping: open ruimte evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot betreffende een terras aan de voorzijde en aan de achterzijde;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzeventig/duizendsten (72/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0302 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0015.
*3) DE LOFT nummer 37/0303.a en 37/0303.b, gekend met politienummer **37/0303**, gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, bestaande uit:*
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- op de derde verdieping: inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte
- tussen de derde verdieping en de dakverdieping: trap en traphal,

- op de dakverdieping: open ruimte evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot betreffende een terras aan de voorzijde en aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenenzeventig/duizendsten (71/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend 37/0303 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0016.

*4) DE LOFT nummer 37/0304.a en 37/0304.b, gekend met politienummer **37/0304,** gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, bestaande uit:*

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de derde verdieping: inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte;

- tussen de derde verdieping en de dakverdieping: trap en traphal,

- op de dakverdieping: open ruimte evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot betreffende een terras aan de voorzijde en aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenenzeventig/duizendsten (71/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend D 434 B 2 37/0304 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0017.

*5) DE LOFT nummer 37/0305.a en 37/0305.b, gekend met politienummer **37/0305,** gelegen op de derde verdieping en de dakverdieping, bestaande uit:*

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de derde verdieping: inkom, dressing/wasplaats, badkamer, open leefruimte;

- tussen de derde verdieping en de dakverdieping: trap en traphal,

- op de dakverdieping: open ruimte evenals het privatief en exclusief recht van gebruik en genot betreffende een terras aan de voorzijde en aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëntachtig/duizendsten (83/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ten kadaster gekend D 434 B 2 37/0305 APPARTEMENT# D 434 B 2 P0018.

HOOFDSTUK 3. TABEL MET DE VERDELING DER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

*Het totaal bedraagt **duizend eenheden**.*

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag de dato zesentwintig september tweeduizend zestien dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de landmeter, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte zoals bepaald door de landmeter, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Op het gelijkvloers:

Autostaanplaats P1:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P2:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P3:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P4:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P5:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P6:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P7:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P8:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P9:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P10:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P11:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P12:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P13:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P14:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P15:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P16:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P17:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P18:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P19:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P20:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P21:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P22:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P23:	***2/1.000sten***
Autostaanplaats P24:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P25:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P26:	***1/1.000ste***
Autostaanplaats P27:	***1/1.000ste***

Op het gelijkvloers en de tussenverdieping:

Loft 37/0001:	***42/1.000sten***
Loft 37/0002:	***40/1.000sten***
Loft 37/0003:	***40/1.000sten***
Loft 37/0004:	***42/1.000sten***

Op de eerste verdieping en de tussenverdieping:

Loft 37/0101:	***57/1.000sten***

Op de eerste verdieping:

Loft 37/0102:	***44/1.000sten***
Loft 37/0103:	***35/1.000sten***
Loft 37/0104:	***35/1.000sten***
Loft 37/0105:	***60/1.000sten***
Op de tweede verdieping:	
Loft 37/0201:	***58/1.000sten***
Loft 37/0202:	***35/1.000sten***
Loft 37/0203:	***35/1.000sten***
Loft 37/0204:	***60/1.000sten***
Op de derde verdieping en de dakverdieping:	
Loft 37/0301:	***83/1.000sten***
Loft 37/0302:	***72/1.000sten***
Loft 37/0303:	***71/1.000sten***
Loft 37/0304:	***71/1.000sten***
Loft 37/0305:	***83/1.000sten***
TOTAAL:	***1.000/1.000sten***

HOOFDSTUK 4. SPECIFICATIE VAN DE PRIVATIEVE EN BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

1. Beschrijving van de privatieve delen:

De privatieve gedeelten, die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van de privatieve kavel, omvatten:

- in het algemeen alles wat zich binnen de privatieve kavel bevindt en ten uitsluitende dienste van de eigenaars of bewoners van die privatieve kavel staat (tenzij in deze statuten uitdrukkelijk anders wordt bepaald), evenals

- hetgeen zich buiten die privatieve kavel bevindt, doch ten uitsluitende dienste van de privatieve kavel staat (tenzij in deze statuten uitdrukkelijk anders wordt bepaald),

- alle elementen die, zelfs al behoren ze niet tot de beide hiervoor vermelde categorieën, volgens deze statuten als privatief worden beschouwd.

Iedere privatieve kavel bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de balustrades, de bevloering en de draagstructuur, specifiek voor de bevloering en de bekleding van de terrassen.

- de afscherming en leuningen van de balkons en terrassen van het loftgebouw, de scheidingen en scheidingswanden tussen de balkons en

terrassen van het loftgebouw;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de individuele verwarmingsinstallatie;
- de apparaten van parlofoon, videofoon en deuropener;
- alle leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de verlichting aan de terrassen;
<u>Buiten de kavel:</u>
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de lofts;
- de wachtbuis voor elektrische bekabeling voor de parkeerplaatsen.
behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

<u>2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen:</u>

<u>1) Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen</u>

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven.
De onverdeelde aandelen van iedere kavel in de gemeenschappelijke delen zijn niet vatbaar voor verdeling. Deze aandelen kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar deel uitmaken.

<u>2) Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw</u>

De gemeenschappelijke delen zijn deze elementen, delen en lokalen van het loftgebouw die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privatieve kavels of meerdere onder hen, en die aldus in gedwongen mede-eigendom toebehoren aan alle mede-eigenaars.
Tot de gemeenschappelijke delen behoren eveneens alle elementen die, ook al beantwoorden ze niet aan de voormelde definitie, volgens deze statuten uitdrukkelijk als gemeenschappelijke delen worden beschouwd.
Tot de gemeenschappelijke delen behoren niet: alle elementen die, ook al beantwoorden ze aan de voormelde definitie, volgens deze statuten uitdrukkelijk als privatieve delen worden beschouwd.
Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie:
- de grond en ondergrond over de volledige oppervlakte van het

perceel van het loftgebouw, zoals hiervoor beschreven (met uitzondering van de privatieve elementen die zich in de ondergrond bevinden, zoals in deze statuten is bepaald);
- het onbebouwde gedeelte van het hoger beschreven perceel; de buitenaanleg van het onbebouwde gedeelte van het hoger beschreven perceel, met onder meer de groenzones met alle aanhorigheden (zoals beplanting, bodembedekking), het afwateringssysteem en de verharde wegen en paden;
- de funderingen en de betonnen constructie, de gewelven, de ruwbouw, alle dragende muren, zowel horizontaal als verticaal van het loftgebouw; alle dragende constructies (kolommen, wanden, balken, funderingsplaat, en dergelijke);
- de gevels en buitenmuren van het loftgebouw;
- de bekleding en versiering van de gevels van het loftgebouw;
- de omheining;
- de buitenverlichting;
- de toegangswegen, met inbegrip van de funderingen, de bedding en de verharding of wegbekleding;
- de poorten die toegang geven tot het loftgebouw;
- de regenwaterputten met bijhorende aftappunten;
- alle daken van het loftgebouw, met alle aanhorigheden, zoals de dakbedekking, de groendaken, de schouwen, de verluchtingspijpen, de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater van het loftgebouw;
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen van het loftgebouw;
- de inkomhallen die toegang verschaffen tot het loftgebouw, de traphallen en lifthallen, evenals de trappen, de sassen naar de verschillende privatieve kavels, met alle aanhorigheden, zoals de trapleuningen, de deuren, de vloer, de vloermat, de pleister- en schilderwerken, de plafonds en wanden, de verlichtingselementen en de verluchtingselementen;
- de volledige liftinstallatie van het loftgebouw met alle aanhorigheden;
- de belinstallatie, de parlofooninstallatie of videofooninstallatie aan de inkomdeur van het loftgebouw met de nodige leidingen en bijhorigheden;
- de brievenbussen aan de linkerpoort van het loftgebouw, ook als die brievenbussen telkens een welbepaalde privatieve kavel betreffen;
- alle tellers, leidingen en buizen, onder meer voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie en andere nutsvoorzieningen, ten behoeve van het loftgebouw, ten behoeve van de privatieven zich bevindend in het loftgebouw, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privatief, zelfs indien

deze zich in een privatieve kavel bevinden;
- de delen van de verwarmingsinstallatie ten behoeve van het loftgebouw en de privatieven zich bevindend in het loftgebouw, die niet ten dienste staan van één enkel privatief, met inbegrip van de leidingen;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen in het loftgebouw bedienen, evenals eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, toiletten, alsmede de verluchtingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, alle kokers, rook- en luchtkanalen ten behoeve van het loftgebouw en de privatieven zich bevindend in het loftgebouw, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privatief;
- de afvoerputten, goten, septische putten, infiltratievoorzieningen en toezichtsputten ten behoeve van het loftgebouw en ten behoeve van de privatieven zich bevindend in het loftgebouw, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privatief;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen ten behoeve van het loftgebouw en ten behoeve van de privatieven zich bevindend in het loftgebouw, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privatief;
- de bergingen voor de gasmeters, voor de water- en elektriciteitstellers en voor de technieken, zich telkens bevindend in het loftgebouw, met alle aanhorigheden, zoals de deuren, de vloeren, de pleister- en schilderwerken, de plafonds en wanden, de verlichtingselementen en de verluchtingselementen;
- de bergingen voor afval in het loftgebouw, en de installatie voor het verzamelen van afval in het loftgebouw met de bijhorende afvalcontainers en met alle aanhorigheden, zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen;
- de gemeenschappelijke fietsenberging op het gelijkvloers evenals de gemeenschappelijke fietsenberging per verdieping;
– de gemeenschappelijke onderhoudsruimtes met alle aanhorigheden, zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtingselementen en verluchtingselementen;
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke lokalen en ruimtes in het loftgebouw, zoals deuren, vloeren, binnenverfwerk en muurbekledingen, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen.
Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

Uitsluitend recht van gebruik en genot

- De terrassen; de ruwbouw van de terrassen is gemeenschappelijk. Ook al zijn de bevloering, bekleding en de balustrades privatief, toch dienen zij behouden te blijven zoals aangelegd, teneinde de harmonie van kleuren, materialen en uitzicht te waarborgen.

Waar in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht;

- Aan de eigenaar van loft 37/0301 wordt het privatief en exclusief recht van gebruik en genot toegekend betreffende het dak links van het appartement, tot aan de veiligheidslijnen, evenals betreffende het dak van de machinekamer. De eigenaar van voormelde loft mag daar bijgevolg een terras voorzien voor zover dit wettelijk is toegelaten.

De eigenaar dient zelf het nodige te doen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning indien vereist.

Het terras dat kan worden aangelegd op het dak van de machinekamer zal toegankelijk zijn via een trap.

De eigenaar van loft 37/0301 dient de uitbreiding van de terrassen volgens de regels van de kunst uit te voeren en dient de terrassen te voorzien van een balustrade gelijkaardig aan de bestaande balustrade, mits toevoeging van een deel dat toegang verleent tot de buitenranden, dit alles op zijn kosten.

Bovendien dient de eigenaar van loft 37/0301 ten allen tijde toegang te verschaffen voor onderhoud en eventuele herstellingen in de machinekamer.

De veiligheidslijnen dienen ten allen tijde vrij te blijven.

- Aan de eigenaar van loft 37/0301 wordt bovendien de mogelijkheid gegeven mits het bekomen van de eventueel benodigde bouwvergunningen om een tweede inkom te maken naar de loft 37/0301.

De eigenaar van loft 37/0301 zal betreffende deze inkom, evenals betreffende het sas daarnaartoe het privatief en exclusief recht van gebruik en genot bekomen.

° Doordat het een middenhoog gebouw betreft mag de inkomdeur geen rechtstreekse verbinding maken noch met de trappenhal noch met de lift.

• Het sas dient, naar analogie met de andere sasdeuren, toegankelijk te zijn via een naar de vluchtweg toe draaiende zelfsluitende brandvertragende deur EI30.

• Keuze van de metselwerken, voegwerken, plastische kitten, verlichting, plaatmateriaal deuren en huisnummering in het nieuwe inkomsas dienen identiek te zijn aan de reeds geplaatste materialen.

• Alle onlosmakelijke en noodzakelijke kosten die voortvloeien uit voormelde aanpassingen, zoals onder meer brandpreventieve maatregelen, veiligheidsverlichting, pictogrammen, de 2 brandvertragende deuren, aanpassing aan de elektriciteit en andere worden volledig gedragen door de opdrachtgever.

• Binnenin de loft 37/0301 mag een gedeelte van een niet-dragende binnenmuur verwijderd worden.

• Alle werken zijn ten koste van de opdrachtgever en dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der kunst.

- De brievenbussen aan de linkerkant van het gebouw;

HOOFDSTUK 5. ERFDIENSTBAARHEDEN

Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader tussen de verschillende privatieve kavels.

Door het onderwerpen van het voorschreven onroerend goed aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomsten tussen de comparante en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;

- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;

- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit, ventilatie en teledistributie;

In elk privatief is een toegangsdeur aanwezig tot gemeenschappelijke leidingen en kokers. Alle werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met materialen daartoe nodig, zullen te allen tijde moeten gedoogd worden.

De kopers en hun toekomstige rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden dienen bovendien steeds het nodige te doen opdat deze deur toegankelijk zou blijven voor het uitvoeren van eventuele onderhouds- of herstellingswerken. Het is de eigenaars van de privatieven verboden deze ruimte te gebruiken als berging.

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen

voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Te vestigen erfdienstbaarheid van doorgang

De eigenaars van het loftgebouw verbinden zich ertoe een ***erfdienstbaarheid van doorgang te zullen toestaan*** *ten gunste van de achterliggende perceelnummers, thans kadastraal gekend onder nummers* ***434/T/P0000, 434/W/P0000, 434/X/P0000 en 871/C/3/P0000, doch enkel*** *op het ogenblik dat deze perceelnummers eigendom zullen worden van een van de huidige eigenaars, meer bepaald de naamloze vennootschap "IMMO ARTO" en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MONOPOLEY", dan wel van hen beiden samen.*

Bij de vestiging van deze erfdienstbaarheid van doorgang zal het perceel, thans kadastraal gekend onder nummer 434/R/P0000 fungeren als ***lijdend erf*** *en zullen de percelen, thans kadastraal gekend onder nummers 434/T/P0000, 434/W/P0000, 434/X/P0000 en 871/C/3/P0000 fungeren samen als* ***heersend erf.***

Deze erfdienstbaarheid van doorgang zal kosteloos en eeuwigdurend zijn.

De doorgang zal toegestaan worden over de breedte van de inrit van de parkings (op het plan van de landmeter aangeduid als inrit P) tot de achterzijde van het gebouw, en voor een hoogte van 5 meter vanaf de grond, voor zover het voor de huidige eigenaars, na verwerving van het eigendomsrecht van de achterliggende percelen, mogelijk zou zijn een verbinding te maken met het achterliggend/naastliggend gebouw.

Deze doorgang zal gebruikt kunnen worden door de eigenaars van het heersend erf en hun huisgenoten, bezoekers en desgevallende klanten, leveranciers en personeel. De eigenaars van het lijdend erf en hun huisgenoten, bezoekers en desgevallende klanten, leveranciers en personeel zullen eveneens van deze doorgang kosteloos gebruik mogen blijven maken.

De doorgang zal gebruikt mogen worden te voet, per fiets en door gemotoriseerde voertuigen in de ruimste zin, doch steeds op de minst schadelijke wijze voor het lijdend erf.

Deze doorgang zal niet mogen worden verlegd, tenzij met schriftelijke toestemming van zowel de eigenaar van het lijdend erf als de eigenaar van het heersend erf.

Het zal verboden zijn om stilstaande vervoermiddelen of goederen van welke aard ook op het tracé van de doorgang te plaatsen dan die voor het directe gebruik van de doorgang vereist zijn. Als dit toch gebeurt, heeft de andere partij het recht om deze vervoermiddelen of goederen van welke aard ook te verplaatsen op kosten van de nalatige partij.
Alle kosten, waaronder de kosten voor gebruik en onderhoud, in verband met de doorgang, zullen ten laste zijn van de eigenaars van het lijdend erf voor een/derde en de eigenaars van het heersend erf voor twee/derden, tenzij de eigenaars van het lijdend erf en de eigenaars van het heersend erf in onderlinge overeenstemming schriftelijk tot een andere kostenregeling komen.
Deze erfdienstbaarheid van doorgang zal gelden vanaf haar vestiging bij notariële akte, overeenkomstig de hoger uiteengezette bepalingen.
De schade die wordt toegebracht door werken voor het vestigen van de doorgang of andere werken ten gunste van het heersend erf, zullen ten laste zijn van het heersend erf.
Indien er een poort geplaatst wordt naar het heersend erf dient deze geplaatst te worden op het heersend erf zelf en dient de poort in elk geval open te draaien of te schuiven richting het heersend erf.
Alle kosten betreffende de poort zullen ten laste zijn van het heersend erf.

<u>Erfdienstbaarheid van ondergrondse leiding dienstig voor telefoon en televisie-distributienet.</u>

Ten laste van hoger beschreven goed (nummer 434/C/2/P0000) (lijdend erf), en ten bate van de achterliggende perceelnummers, thans kadastraal gekend onder nummers 434/T/P0000, 434/W/P0000, 434/X/P0000 en 871/C/3/P0000 (heersend erf), wordt ten titel van erfdienstbaarheid bepaald hetgeen volgt:
Onder het lijdend erf bevinden zich leidingen, dienstig voor telefoon en televisie-distributienet ten gunste van het heersend erf.
Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:
1) Het onderhoud, de herstelling en de vervanging van de leidingen zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaars van het heersend erf.
2) Van de mogelijkheden geboden door deze erfdienstbaarheid zal op zulke wijze gebruik gemaakt worden dat de eigenaars en gebruikers van het lijdend erf daarvan zo weinig mogelijk hinder ondervinden als redelijkerwijze mogelijk is.
3) De eigenaars, huurders, bewoners of gebruikers van het lijdend erf zullen zich moeten onthouden van het stellen van handelingen waardoor schade zou kunnen ontstaan aan de leidingen of waardoor de werking, het gebruik of de exploitatie van de leidingen zou kunnen gestoord worden of geschaad worden.

In het bijzonder zullen de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het lijdend erf zich moeten onthouden van het stellen van handelingen waardoor de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de leidingen zich bevinden, in het gedrang zou kunnen worden gebracht.

4) De eigenaars of gebruikers van het lijdend erf zullen, zonder aanspraak op enige vergoeding te kunnen maken te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan de vermelde leidingen, buizen en kanalisaties.

HOOFDSTUK 6. Nutsvoorzieningen

De comparant of een in haar plaats gestelde derde behoudt zich het recht voor, op gelijk welke plaats in de "residenties", alle gemeenschappelijke leidingen en (meet)toestellen aan te brengen of te laten aanbrengen, dienstig voor de levering van water, elektriciteit, gas, ventilatie, telefoon, kabeltelevisie en in het algemeen, voor alle mogelijke nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord.

De titularissen van de belaste privatieven hebben dienaangaande niet het recht jegens om het even wie hiervoor of hier nopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen en toestellen, evenals het opnemen van de meterstanden, zullen ten alle tijde moeten gedoogd worden.

Indien de distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen of vragen van een omvormings- en verdelingspost of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die tot het loftgebouw behoort, dan verkrijgen de comparanten onherroepelijk vanwege de eigenaars en verkrijgers van een privatieve kavel mandaat om in hun naam en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen. De lokalen waarin gezegde omvormings- of verdelingspost of ontspanningslokaal voor gas zouden geïnstalleerd worden behoren tot de gemeenschappelijke delen van het loftgebouw en zijn bestemd voor uitsluitend gebruik door de distributiemaatschappij. Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappij hebben toegang tot deze lokalen. De inhoud van deze lokalen, namelijk alle technische installaties en materialen, behoort uitsluitend aan de distributiemaatschappij, die voor het onderhoud ervan alsmede van het lokaal zelf instaat.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot de aankoop of verwerving van welk recht ook, zullen de comparanten in eigen voordeel de prijs ervan ontvangen, zonder dat enige verrekening met de vereniging van mede-eigenaars of de individuele eigenaars van privatieven zal moeten gebeuren.

In aansluiting met het voorgaande worden bovendien toegestaan: de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van de nutslokalen en ten voordele van de gevestigde nutleidingen, namelijk:
1. voor wat betreft de nodige metingen;
2. voor wat betreft het personeel en materialen van de bevoegde technische diensten met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de leidingen als op de installaties.
Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd ten eeuwigen en kosteloze titel.

HOOFDSTUK 7. Eventuele wijziging van de plannen - voorbehouden rechten

De samenstelling en de indeling van het hele gebouw hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend heeft slechts een indicatief karakter.
Het is de comparante steeds toegelaten zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars:
1) de plannen te wijzigen:
- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen ;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst en/of een efficiëntere uitvoering;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- indien de comparante dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, evenwel beperkt tot de hierna opgesomde mogelijkheden ;
2) de binnenschikking van de privatieven te wijzigen ;
3) de privatieve lokalen van twee of meer kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen ;
4) een kavel te splitsen in twee of meer kavels. Zij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen; in ieder deze gevallen zal het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden ;
5) de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaand verbouwingswerken uit te voeren ;
6) bijkomende bergingen en/of garages te creëren ;
7) op heden geplande garages niet te construeren ;

8) de oppervlakte van de privatieven te vergroten of te verkleinen ten kosten of ten voordele van de gemeenschappelijke delen;
9) bijkomende toe- en doorgangen te creëren ;
10) gemeenschappelijke delen om te zetten in privatieve delen en omgekeerd, alsook gemene lokalen, ruimten of installaties te verplaatsen;
11) na wijzigingen te hebben uitgevoerd terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.
Indien vereist, dienen de nodige stedenbouwkundige vergunningen te worden bekomen.
Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht of toebedeeld, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars en kunnen slechts geschieden tot bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen; zij mogen tevens niet raken aan de toegekende aandelen in de gemeenschappelijke delen van de reeds verkochte privatieven.
Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;
Het is de comparanten uitdrukkelijk toegelaten bijkomende afvoerkokers of leidingen aan te brengen, langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privatieve ruimten, evenals om in de gemeenschappelijke delen privatieve of gemeenschappelijke technische installaties te voorzien;
Het is de comparanten eveneens uitdrukkelijk toegelaten openingen en doorgangen te maken tussen het loftgebouw en reeds opgerichte of nog op te richten aanpalende gebouwen, dit zowel boven-als ondergronds, zonder de voorafgaandelijke toestemming te moeten bekomen van de vereniging van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen, teneinde verbindingen en doorgangen tot stand te brengen tussen het betrokken loftgebouw en de reeds opgerichte en nog op te richten gebouwen.
Deze verbindingen zullen door de comparante kunnen tot stand gebracht worden zonder enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen.
Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen noodzakelijk zou zijn, verplichten de mede-eigenaars zich gratis en op eerste verzoek hiertoe hun medewerking te verlenen, op straf van schadevergoeding.
Door het enkel feit van aankoop van een kavel in het loftgebouw geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de comparanten om in haar naam op te treden, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening

van de comparanten, bij juridische bewerkingen, voorwerp van huidig voorbehoud.
De comparanten behouden zich het recht voor om desgevallend tegen een hen toekomende vergoeding, een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren ruimten, hoeken of bergingen in het loftgebouw, dit zowel boven – als ondergronds, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privatief beschreven en ongeacht de oppervlakte en/of inhoud van de verloren ruimten.
De comparanten zullen in eigen voordeel de prijs ervan ontvangen of elke andere tegenprestatie bij de vervreemding van deze privatieve kavels, zonder dat enige verrekening met de vereniging van mede-eigenaars of de individuele eigenaars van privatieven zal moeten gebeuren.

Volmacht

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.
Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.
Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM .

Afdeling 1. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen:

Artikel 1. Genot en beschikking over de kavel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavel, alsmede van enig ander privatief, aan deze kavel verbonden, dat zich in de gemeenschappelijke delen zou bevinden, binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is alle mede-eigenaars verboden een kavel te verdelen tenzij in de hierna bepaalde gevallen:
1. Het is altijd toegelaten om twee (of meer) kavels van verschillende niveaus, elkaar rakend langs vloer of plafond, tot één kavel samen te brengen. Het is eveneens steeds toegelaten om twee of meer kavels op

hetzelfde niveau of dezelfde verdieping te verenigen tot één enkele kavel. In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde kavels worden samengeteld.
Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van ***artikel 4*** *hierna in acht genomen worden.*
2. Indien een mede-eigenaar twee of meer kavels verwerft en ze verenigt tot één enkele kavel, zal hij steeds het recht hebben ze opnieuw te laten delen in twee of meer gescheiden kavels, die echter steeds de oorspronkelijke moeten zijn, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten vragen.
3. Indien één of meer kavels van het gebouw samengevoegd zijn, mag men deze enkel opnieuw verdelen om te komen tot de oorspronkelijke situatie.
4. Een eigenaar die twee of meer kavels bezit is gerechtigd tot het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privatief of van een deel van plaatsen bij een aanpalend privatief op hetzelfde of op een ander niveau.
5. Bij verdeling of samenvoeging zal voor de betrokken privatieven een toebedeling van eenheden in de gemene delen gebeuren verhoudingsgewijs volgens de gewijzigde waarde, met dien verstande dat het geheel van de aan de verdeelde privatieven toegekende eenheden ongewijzigd blijft.
6. Bij verdeling of samenvoeging van privatieve kavels zal de eigenaar daarvan zelf het nodige moeten doen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning indien dit vereist is. Indien de verdeling of samenvoeging de plaatsing of verwijdering van een scheidingswand op een terras tot gevolg heeft of noodzakelijk maakt, zal dit ten laste vallen van de eigenaar van de privatieve kavels.

Artikel 3. Uitzicht van kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken gelden.
A. *Aan ramen, terrassen, en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw zowel vooraan als achteraan kunnen schaden, met uitzondering van (uitrolbare) zonneblinden en zonneschermen rekening houdend met de hierna gemelde voorschriften; aldus wordt geen was gehangen aan of op terrassen en daken van het gebouw, geen vuilniszakken of andere zaken gestapeld op terrassen en daken*

en worden daar ook geen schotelantennes of andere antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. Het is tevens verboden bloembakken te hangen aan de terrassen. Het is bovendien niet toegelaten schotelantennes te voorzien aan de gevels van het gebouw.

***B.** Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts door de promotor of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht.*

Na de oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Dergelijke berichten mogen in elk geval uitsluitend worden aangebracht op borden met een maximale grootte van 1,45m². Na de verkoop of verhuring dienen zij onmiddellijk verwijderd te worden.

***C.** In geen geval zullen aan de gevels van het gebouw externe airco- of verwarmingstoestellen mogen aangebracht worden. Bij het aanbrengen van zulke toestellen op het dak van het gebouw, wat enkel mogelijk is door de promotor of indien na de oplevering, mits toestemming van de algemene vergadering, en vermits het bekomen van de nodige vergunningen zal men er op toezien dat deze toestellen geen hinder berokkenen aan de overige bewoners van het gebouw.*

***D.** Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.*

***E.** Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen. De syndicus zal hierover waken.*

***F.** Eenvormigheid moet eveneens heersen voor de kleur van lamellen of gordijnen, die steeds wit/beige moeten zijn.*

Het voorschrift van éénvormigheid geldt eveneens voor (uitrolbare) zonneblinden en zonneschermen, dewelke een kleur dienen te hebben dat de kleur van de ramen benadert (RAL 7044 zijdegrijs), alsook voor het kassement of de omkasting.

G. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor de inkomdeuren van elke loft.

<u>Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.</u>

***A.** Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke delen in het gedrang kunnen brengen, moet de*

eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.
De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.
Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.
***B.** Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke delen kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.*
***C.** Bij onderhoudswerken aan sanitair, verwarming en elektrische installaties van de privatieve delen moet een bevoegd installateur geraadpleegd worden.*
Artikel 5. Voorschriften van gebruik.
***A.** De lofts mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavel.*
De lofts zijn bestemd voor bewoning.
De lofts zullen evenwel ook mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep of voor de inrichting van een kantoor, met uitzondering evenwel van een tandartsenpraktijk, een artsenpraktijk dan wel een dierenartsenpraktijk.
In de lofts mag geenszins een kleinhandel of winkel ten dienste van consumenten en/of particulieren worden uitgebaat (enige uitzondering: webwinkel, gekenmerkt door de afwezigheid van komen en gaan van particulieren mag wel).
In de lofts mag geenszins een café, restaurant, (dag)hotel of, nachtclub, worden uitgebaat, en in het algemeen mag geen zaak worden uitgebaat waarbij dranken en/of voeding tegen betaling worden aangeboden.
In geen geval mag in het loftgebouw een beroep uitgeoefend worden dat enig gevaar of abnormale hinder inhoudt voor de andere bewoners, gebruikers of bezoekers.
In ieder geval dienen de uitgeoefende activiteiten verenigbaar te zijn met het residentieel karakter en de standing van het loftgebouw en

niet van aard zijn de goede zeden of de moraliteit in gevaar te brengen.
Activiteiten die hinderlijk kunnen zijn, de rust in het loftgebouw op abnormale wijze storen, het hoofdzakelijk residentieel karakter van het loftgebouw schaden, de standing in het gedrang brengen of de zedelijkheid aantasten, zijn verboden.
Wanneer men een bepaalde bestemming geeft aan een privatieve kavel, overeenkomstig de statuten van het loftgebouw, moet men er steeds voor zorgen dat de daartoe desgevallend noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen zijn bekomen.
***B.** De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.*
Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van toestellen. Ze zorgen ervoor dat toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavel geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
Indien er alarminstallaties worden geplaatst, moeten die geregeld worden op maximaal 6 minuten alarmsignaal en dient er verplichtend een jaarlijks onderhoudscontract te worden afgesloten.
De eigenaars/bewoners moeten er over waken dat hun pand steeds op minimale wijze verwarmd wordt.
Wie het genot heeft van een terras dient steeds te waken over de dichtheid van de dakbekleding gelegen onder zelfde terras.
Men zal zich dienen te onthouden van alle daden van of activiteiten die schade zouden kunnen berokkenen aan de verdichting, bijvoorbeeld is het verboden een barbecue op houtskool te gebruiken.
De terrassen dienen steeds proper gehouden te worden en mogen niet dienen als stapelruimte.
C. Het is de eigenaars niet toegelaten te dansen of rytmisch te bewegen in het gebouw of op het terras, dit om resonanties te vermijden die grote schade met zich zouden kunnen meebrengen.
***D.** Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering genomen met een gewone meerderheid van stemmen.*
***E**. Het is voor de eigenaars van de lofts op de eerste, tweede of derde verdieping niet toegelaten een tegelvloer of hard loopvlak te plaatsen, uitgezonderd in de badkamer en de wasplaats en in de loft genummerd 37/0101. Volgende vloerbedekkingen zijn wel toegelaten: parket (in*

hout, kunststof of samengestelde parket) vinyl, laminaat of vast tapijt met geluidswerende onderlaag.
Er is in de lofts vloerverwarming voorzien. Het is de eigenaars aldus verboden gaten te boren in de vloeren.
***F.** Geen vetstoffen of afval mag geloosd worden in de rioolputten en de afvoeren.*
***G.** a) De autostaanplaatsen, die een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaar van een kavel in het loftgebouw.*
b) De autostaanplaatsen hebben tot uitsluitende bestemming het bergen van personenwagens, dienstwagens, motoren, bromfietsen, en fietsen, en in het algemeen voertuigen die qua afmetingen geen enkele hinder vormen.
Het is de eigenaars van de autostaanplaatsen verboden de staanplaatsen te gebruiken voor enig ander doel. Er mag dan ook niets anders bewaard/geplaats worden op de autostaanplaatsen.
De eigenaars van autostaanplaatsen zijn aansprakelijk voor allen die zij toegang verlenen tot die garageboxen en autostaanplaatsen.
c) Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van wagens niet te hinderen. Zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de staanplaats.
Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.
De inrit voor de autostaanplaatsen op het gelijkvloers bevindt zich in de poort rechts, en de uitrit bevindt zich in de poort links, en er is aldaar eenrichtingsverkeer.
d) Het is de eigenaar van een autostaanplaats verboden om deze op eigen kosten om te vormen tot een gesloten garagebox
e) Het is ten strengste verboden om op de autostaanplaatsen, op de in- en uitritten, doorgangen en manoeuvreerruimte, in de bergingen voor afval, in de privatieve bergingen en in de bergingen voor de gastellers en de bergingen voor de water- en elektriciteitstellers:
- kinderen te laten spelen, dieren te houden of te laten rondlopen;
- met fietsen, autopeds, skeelers, skateboards, moto's en dergelijke meer rond te rijden;
- motoren nutteloos te laten draaien;
- te roken of lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken;
- benzine, olie of andere ontvlambare dan wel bederfbare producten te stockeren;
- geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van geluidmakende verwittigingstoestellen, toeters, lawaaierige motoren

en toestellen;
- gelijk welk voorwerp, zoals benzinebussen, autobanden, batterijen, gereedschap of koopwaren op te stapelen;
- voertuigen te wassen;
- enig huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren;
- te parkeren in de in- of uitritten of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.
In geval van defect, moeten de voertuigen zo spoedig mogelijk worden verwijderd.
In geval ten gevolge van een inbreuk op voormelde bepalingen het in- en uitgaan van de voertuigen zou belemmerd worden, zal de wagen of het voorwerp, op uitsluitende kosten van de eigenaar daarvan kunnen verplaatst worden.
Bovendien dienen autostaanplaatsen rein gehouden te worden.
De wagens dienen stapvoets de circulatieruimte te doorkruisen.
f) Zoals voormeld hebben P18 en P19 het privatief en exclusief recht van gebruik en genot van de nis die zich net voor de staanplaats bevindt. De eigenaars van voormelde autostaanplaatsen verbinden zich ertoe de nis af te sluiten met zelfde deur, omkasting (RF1U) en kleur zoals voorzien voor de lofts.
Indien de nissen enkel gebruikt worden om een wagen dieper te parkeren, of er een brom -of motorfiets in te plaatsen, moeten geen deuren aangebracht worden.
H. De fietsenberging dient tot het gebruik van alle mede-eigenaars/bewoners. Deze fietsenberging dient uitsluitend tot het gebruik van fietsen.
***I.** Het is ten strengste verboden om de hallen als wachtruimte of stockeerruimte te gebruiken.*
Het is ten strengste verboden te roken in de gemeenschappelijke delen.
***J.** Alle terrassen behoren tot de gemeenschappelijke delen, maar het privatief en exclusief genot ervan wordt toebedeeld aan de lofts waaraan ze verbonden zijn. De beslissingen in verband met werken aan de terrassen behoren bijgevolg tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.*
Het onderhoud en de vernieuwing van de bevloering, betegeling of andere bedekking op de terrassen is lastens de privatieve kavel waarbij deze hoort, terwijl de kosten aan de onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding met het aandeel in de gemene delen die elke privatieve kavel van het ganse complex in het gebouwencomplex bezit.
***K.** Niemand mag van de daken, in zoverre het geen dakterrassen betreft, gebruik maken, zonder de voorafgaandelijke toelating van de*

algemene vergadering van mede-eigenaars.
Uitzondering wordt gemaakt voor de loft nummer 37/0301, doch met dien verstande dat de eigenaar van de loft zelf het nodige moet doen voor het bekomen van eventuele stedenbouwkundige vergunningen en toelatingen dienaangaande.
***L.** De groendaken dienen steeds vochtig gehouden te worden door de eigenaars van de eraan palende lofts bij droog weer.*
***M.** Door de comparanten en eens een syndicus is aangesteld door de syndicus, mits toestemming van de algemene vergadering, kan met de firma die de liftinstallaties geplaatst heeft, een onderhoudscontract worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar. De respectievelijke eigenaars of kopers en hun rechtverkrijgenden zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de contractant gesubrogeerd worden en zullen dit contract naleven.*

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik en genot" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot gebruik en genot aan een derde wordt verleend.
De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik en genot wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze gebruikt.

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.
Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.
De overdrager of verlener van het zakelijk of persoonlijk recht of van de toelating tot bewoning is aansprakelijk ten aanzien van de

vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de opgelegde kennisgeving.
Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.
Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
De overdrager of verlener van het zakelijk of persoonlijk recht of van de toelating tot bewoning is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de opgelegde kennisgeving.
De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Huurvoorschriften

- Het is verboden te schilderen en te behangen in donkere of felle kleuren, alsook ruw pleisterwerk aan te brengen, een niet-dampdoorlatende verf (vb. Latexverf) is niet toegelaten. Kleurwijzigingen ten opzichte van huidige kleuren kunnen enkel mits schriftelijke toelating van de verhuurder. Behangen met glasvezel is niet toegestaan.
- Muren, deuren en plafonds die vrij zijn van behang, dienen dit te blijven.
- Binnen- en buitenschrijnwerk mogen niet geverfd worden, faiences mogen niet geverfd worden.
- Het is verboden vasttapijt te lijmen op de bestaande ondergrond, alsook bevestigingen aan te brengen en gaten te boren in keukenmeubilair en badkamermeubilair, in alle plafond- vloeren muurtegels, wanden die bezet zijn met faience, gevelstenen en ramen inclusief bekleding.
Gaten in de gepleisterde muren dienen vóór het verlaten van het pand

opgevuld en afgewerkt te worden. In gyprocwanden mogen geen gaten gemaakt worden.
- Bij verkoop of herverhuring dient het hier verhuurde pand te kunnen bezocht worden minstens twee halve dagen per week en op zaterdagvoormiddag.
- De huurder ontlast uitdrukkelijk de verhuurder voor elke aansprakelijkheid voortvloeiende uit art. 1721 van het Burgerlijk Wetboek.
- Het is de huurder verboden invretende, bijtende, bodemvervuilende of gevaarlijke stoffen te bergen of te gebruiken, noch diegene welke door hun aard het brandgevaar zouden kunnen vermeerderen, noch de afvoeren en leidingen te gebruiken hiervoor alsook geen vaste afval of stoffen die kunnen stollen in de leidingen in te brengen.
- De huurder moet er bijzonder over waken geen verstoppingen van de afvoerbuizen te veroorzaken (door bijvoorbeeld voorwerpen in het toilet te gooien of stollend vet in de spoelbakken te gieten).

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke delen en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van orde moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak voorgesteld door de syndicus.
Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke delen, of aan privatieve delen die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun kavel wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een kavel bevinden.

Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen:

Artikel 9. Genot en beschikking van gemeenschappelijke delen

De eigenaars van een kavel hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.
De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat

Artikel 10. Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.
De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.
Het is verboden persoonlijke zaken te plaatsen of achter te laten op enig gemeenschappelijk deel, zoals ten titel van voorbeeld, de gangen, trappen, enzovoort.
Zo zal het ondermeer verboden zijn dozen te stapelen of schoenen, sportgerief en kinderbuggy's achter te laten.
In de gemeenschappelijke ruimtes bestemd voor vuilnis zal uitsluitende vuilnis geplaatst worden.
Toegevingen of gedogenheden ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. (Schotel)antennes en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak geplaatst dan door de promotor, of, indien na de oplevering, ingevolge toestemming van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

A. *De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.*
B. *Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.*

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

A. *Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.*
B. *Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.*

C. *Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.*

Artikel 14. Schade aan de mede-eigenaars veroorzaakt.

A. *Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen omgeslagen.*

B. *De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.*

Artikel 15.: Risico-inrichtingen en risico-activiteiten

De aanwending van privatieve of gemeenschappelijke delen tot het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet is uitdrukkelijk verboden; dit alles behoudens uitdrukkelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars beslissend met unanimiteit van stemmen en voor zover hiervoor de nodige vergunningen werden verleend.

Indien in een gemeenschappelijk deel een risicoactiviteit wordt toegelaten, zal op initiatief van de syndicus en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars een valabel oriënterend bodemonderzoek moeten voorhanden zijn, waarvan de titularissen van een privatief zich kunnen bedienen bij overdracht van hun privatief of dat kan aangewend worden bij overdracht van een gemeenschappelijk deel.

16. Publiciteit.

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel, op de terrassen of in de tuinen van het loftgebouw.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavel, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en traphallen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf, zoals boven vermeld.

In uitzondering op deze regel is het de kantoren/beoefenaars van vrije beroepen wel toegestaan een staand paneel te plaatsen aan de

straatkant palend aan de linkerhoek van het gebouw, met name voor P1 of op een andere plaats te bepalen door de algemene vergadering.
Het dient een standingvol, eenvormige paneel te zijn van maximaal 80 centimeter breedte en 30 centimeter hoogte. Er kunnen maximaal 9 panelen boven elkaar geplaatst worden en 2 naast elkaar.
De kosten van dit paneel zullen gedragen worden door de eigenaars van de kantoren/beoefenaars van vrije beroepen die er kunnen door bediend worden, ieder voor een gelijk deel.
Dit paneel mag niet verlicht worden.
De syndicus kan in geval van twijfel over de toelaatbaarheid het voorstel voorleggen aan de algemene vergadering en de plaatsing van het paneel schorsen tot de eerstkomende algemene vergadering.
Bovenstaande kan uiteraard enkel mits het bekomen van de eventuele nodige vergunningen daartoe.

Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 17. Opsomming .

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:
- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke delen;
- de schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd ;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd ;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 18. Bijdrage in deze lasten.

A. *In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van zijn kavel, hetzij in evenredigheid met het nut van de gemeenschappelijke lasten voor elk van de kavels, zoals hierna nader bepaald.*
B. *Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het goed aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.*

C. De promotor komt niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten en in de bijdragen tot het reservekapitaal, op voorwaarde dat de aan hem toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 19. Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (duizend/duizendsten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De toebedeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de verschillende kavels is gebeurd rekening houdend met de waarde van elke kavel.

Wordt er in een afwijkende verdeelsleutel voorzien dan wordt die afwijkende bijzondere verdeelsleutel vastgesteld naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor de respectievelijke kavels hebben.

2. Bijzondere of afwijkende verdeelsleutels

Op deze algemene verdeelsleutel worden evenwel volgende uitzonderingen gemaakt:

***A.** De eigenaars van de lofts op het gelijkvloers, alsook de eigenaars van de autostaanplaatsen zullen niet dienen bij te dragen in de kosten betreffende de liftkoker, de lift en technische aanhorigheden van het loftgebouw.*

B. Kosten met betrekking tot de zaken die voorwerp zijn van een bijzonder gebruiksrecht

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, (elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom indien meerdere mede-eigenaars er het uitsluitend genot en gebruik van hebben).

C. Kosten met betrekking tot de terrassen

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, met zijn onderliggende structuur, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de lofts waartoe ze behoren.

De eigenaar van het begunstigde privatief dient er ter zake uitdrukkelijk voor in te staan dat de waterafvoer van betrokken terras regelmatig rein gehouden en onderhouden wordt.

Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw en de

dakdichting met onderliggende isolatie van de terrassen en groendaken alsook de vrije delen, lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief.
Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

D. Kosten met betrekking tot de regenwaterputten

Alle kosten met betrekking tot de eventuele vernieuwing van de regenwaterputten zijn ten laste van de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 20. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de elektriciteits- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de verzekerings-premies voor de vereniging van mede-eigenaars.
Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt door de algemene vergadering bepaald, van zodra zij bijeengekomen is.
De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.
Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.
Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-

periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking.
De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld.
De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.
De promotor komt niet tussen in de bijdragen tot het reservekapitaal, op voorwaarde dat de aan hem toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

A. *De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.*
Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.
B. *De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.*
C. *Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.*
Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 22. Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of

wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Afdeling 4. Eigendomsoverdracht

Artikel 23. Inlichtingen door de eigenaar

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 24. Eigendomsoverdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van

diens verzuim.
§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:
1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.
Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.
§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing
van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende

notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.
§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.
Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.
Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.
Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een over-dracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Afdeling 5. Verzekeringen en heropbouw

Artikel 25. Afsluiten verzekeringspolis

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemeenschappelijke delen, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden door alle mede-

eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars, bewoners, huurders en geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij.
De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging.
Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.
Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn aanhorigheden in de ruimste zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Eerste polissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door bemiddeling van de promotor.
Door de ondertekening van de akte aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de promotor om deze polissen mede namens hem af te sluiten.
Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 26. Verhoogde premie

Indien in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die mede-eigenaar.

Artikel 27. Aanwending van de vergoeding

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder de handtekening van de syndicus.
Ingeval van gehele of gedeeltelijk vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe

beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degenen die aansprakelijk zijn voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke delen heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve delen die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve delen. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier kavel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden kavels dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die kavels worden gedragen door de betrokken eigenaars.
Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding toekomen aan de eigenaars wier kavel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen, heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in afdeling 8. Ontbinding en vereffening hierna.

Afdeling 6. Beheersorganen van de vereniging van mede-eigendom

1. De Algemene vergadering

Artikel 28. Omschrijving

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering. De algemene vergadering is de reglementerende instantie van de vereniging van mede-eigenaars die zal beraadslagen en die zal beslissen in verband met alles wat het gemeenschappelijk belang betreft.

Artikel 29. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.
Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren werken ;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,
De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 30. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

Eenmaal per jaar moet een algemene vergadering gehouden worden in de eerste vijftien dagen van de maand mei.
De juiste dag binnen deze periode, het uur en de plaats van de jaarlijkse algemene vergadering zullen in de oproeping worden bepaald. Deze algemene vergadering wordt de gewone algemene vergadering, de jaarlijkse algemene vergadering, de jaarvergadering, de algemene jaarvergadering of de statutaire algemene vergadering genoemd.

Artikel 31. Bijeenroeping van de algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de

mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.
De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.
De syndicus deelt aan elke persoon die de gebouwen bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee, om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze mededeling moet door toedoen van de syndicus worden aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.
Indien aan de syndicus geen kennis is gegeven door de mede-eigenaar van de volledige naam en het volledige adres van de persoon die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht de gebouwen bewoont, volstaat het voor de syndicus dat hij de mede-eigenaar oproept tot de algemene vergadering.

Artikel 32. Samenstelling van de algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer deze het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.
Indien hij het raadzaam acht kan iedere eigenaar van een kavel zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een deskundige, die hem het nodige advies kan verlenen.

Artikel 33. Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 34. Bureau van de vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.
De vergadering wordt voorgezeten en geleid door de voorzitter van de raad van mede-eigendom. De algemene vergadering kan echter, indien daartoe aanleiding bestaat, een andere voorzitter uit de aanwezige mede-eigenaars kiezen.
Indien er geen raad van mede-eigendom bestaat, evenals in het geval de voorzitter van de raad van mede-eigendom niet aanwezig is, wordt de vergadering voorgezeten en geleid door de mede-eigenaar verkozen door de algemene vergadering.
Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.
De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 35. Stemrecht op de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Een mede-eigenaar kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus, zelfs niet indien deze mede-eigenaar is.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt de naam van de mede-eigenaars en met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt

opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 36. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:
a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.
De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene
vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 37. Notulen van de algemene vergadering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde

meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
De beraadslagingen van de algemene vergadering worden aldus vastgelegd in notulen, waarvan een afschrift of kopie door de syndicus aan iedere mede-eigenaar wordt overgemaakt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.
Het origineel exemplaar wordt door de syndicus gearchiveerd, samen met de uitnodiging, de aanwezigheidslijst en de volmachten. Indien de notulen door een notaris of gerechtsdeurwaarder opgesteld worden, bewaart de syndicus een afschrift of een kopie daarvan.
Een afschrift of kopie van de notulen wordt door de syndicus eveneens binnen de dertig dagen na de algemene vergadering bij ter post aangetekende brief overgemaakt aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft.
De beslissingen van de algemene vergadering worden opgenomen door de syndicus binnen de dertig dagen na de algemene vergadering in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Dit register kan bij de syndicus zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een afschrift te bezorgen van de beslissingen van de algemene vergadering, en dit desgevallend tegen een vergoeding die door de algemene vergadering wordt vastgesteld.
De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een afschrift te bezorgen van de beslissingen van de algemene vergadering, en dit desgevallend tegen een vergoeding die door de algemene vergadering wordt vastgesteld.
De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel in het complex, en aan hen aan wie toelating tot gebruik en genot werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik en genot, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot gebruik en genot, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.
Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik en genot, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 38. Verhaal tegen de beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

II. Syndicus

Artikel 39. Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van de mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen. De syndicus is de mandataris van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 40. Benoeming

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de

promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
Over de benoeming van de syndicus wordt beslist door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.
Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.
Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de syndicus en de lasthebber(s) aangesteld door de algemene vergadering die over de benoeming van de syndicus heeft beslist. Zij kan echter ook ondertekend worden door alle mede-eigenaars.
Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat dient de syndicus het volledige dossier van het beheer van de gebouwen aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen die werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

Artikel 41. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft onder meer als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering

gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de

syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam,
het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels
van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werk-kapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 42. Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 43. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 44. Vergoeding

De algemene vergadering beslist over de vergoeding van de syndicus.

Eerste syndicus

Ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars zal de eerste syndicus worden benoemd.

III. De Raad van mede-eigendom

Artikel 45. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. De algemene vergadering beslist over de samenstelling van de raad van mede-eigendom.

Zij benoemt de leden van de raad van mede-eigendom met volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Enkel mede-eigenaars kunnen daarvan deel uitmaken.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.
De duur van het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom wordt bepaald door de algemene vergadering. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom mag echter niet langer zijn dan drie jaar. Hun mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn waarvoor zij zijn aangesteld.
Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom kan wel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.
De algemene vergadering kan steeds de leden van de raad van mede-eigendom ontslaan. De leden van de raad van mede-eigendom mogen eveneens op elk ogenblik ontslag nemen.
Het mandaat van lid van de raad van mede-eigendom zal onbezoldigd worden uitgeoefend, tenzij de algemene vergadering anders zou beslissen.
De leden van de raad van mede-eigendom zullen niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de uitvoering van hun opdracht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.
De raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen en beslissen wanneer de meerderheid van haar leden aanwezig is.
De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid van de aanwezige leden van de raad van mede-eigendom.

IV. De commissaris van de rekeningen

Artikel 46. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.
De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.
De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.
De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.
Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars

rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.
Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.
Het mandaat van commissaris van de rekeningen zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld door de algemene vergadering bij de aanvang van zijn mandaat, tenzij de algemene vergadering anders zou beslissen.
De commissaris van de rekeningen mag elke algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars bijwonen en daarop het woord nemen.
De commissaris van de rekeningen brengt op de jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars verslag uit over de uitvoering van zijn opdracht. De commissaris van de rekeningen brengt op de jaarlijkse algemene vergadering in het bijzonder verslag uit over de balans die door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar wordt opgemaakt, na de balans samen met de rechtvaardigende stukken aan een algemene controle te hebben onderworpen.
De algemene vergadering beslist over het al dan niet verlenen van kwijting aan de commissaris van de rekeningen inzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Afdeling 7: Reglement van Orde

Artikel 47. Vaststelling reglement van orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.
De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.
Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 48. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.
De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 8. Financieel beheer

Artikel 49. *Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.*
De syndicus moet de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze. De syndicus mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.
De syndicus zal jaarlijks een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar.
De syndicus zal een begroting voorbereiden, zowel voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het loftgebouw, als voor de buitengewone te verwachten kosten.
Hij zal jaarlijks deze begroting motiveren en ter stemming voorleggen op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.
De begroting wordt toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begroting moet stemmen.
Rekening houdend met het feit dat de kosten niet gelijkmatig gespreid over het jaar ter betaling worden aangeboden, zal hij deze kosten per maand indelen, om aldus betalingspieken veroorzaakt door de eenmalige betalingen te vermijden.

Afdeling 9. Rechtsvorderingen

Artikel 50. - Rechtsvorderingen

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.
De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.
2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.
Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in artikel 87, punten 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.
6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1) de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het loftgebouw aangebrachte wijzigingen;
2) de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het loftgebouw aangebrachte wijzigingen.
7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.
8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars die met toepassing van artikel 1017, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.
9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 10. Ontbinding en vereffening.

Artikel 51. Ontbinding

De vereniging van de mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 52. Vereffening

De vereniging van de mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijs één of meerdere vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De toepasselijke artikelen van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte bevat:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard ;

2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte inhoudende de afsluiting van de vereffening.

TITEL IV. DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

STEDENBOUW - RUIMTELIJKE ORDENING

Ondergetekende notaris Glorieux vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van achtentwintig september negentienhonderd negenennegentig, tweeëntwintig december negentienhonderd negenennegentig en zesentwintig april tweeduizend, laatst gewijzigd bij decreet van zevenentwintig maart tweeduizend en negen tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid samen met het besluit van de Vlaamse Regering van vijftien mei tweeduizend en negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening van toepassing is op onderhavige akte.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Melle Administratie Technische Dienst de dato twaalf augustus tweeduizend zestien:

***1°** dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgegeven:*

-Gemeentelijk dossiernummer: 44040/2097/B/1987/30

-Onderwerp: het opslaan van autowrakken en schroot

-Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 25/05/1987

-Aard van de beslissing van het schepencollege: vergunning

-Gemeentelijk dossiernummer: 44040/4720/B/2004/77

-Onderwerp: Dijkwerken tussen oude Mellebrug en Toverheksengracht (Fase 1) te Melle – Zeeschelde R.O.

-Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 10/08/2007

-Aard van de beslissing van het schepencollege: vergunning

-Gemeentelijk dossiernummer: 44040/6302/B/2013/31

-Onderwerp: omvormen van een industrieel pand naar wonen (18 units)

-Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 09/07/2013

-Aard van de beslissing van het schepencollege: vergunning

-Gemeentelijk dossiernummer: 44040/6465/B/2014/22

-Onderwerp: plaatsen van een betreedbaar prefablokaal voor energiebedeling

-Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 08/04/2014

-Aard van de beslissing van het schepencollege: vergunning

-Gemeentelijk dossiernummer: 44040/6598/B/2014/149

-Onderwerp: wijzigingen, omvormen industrieel pand naar meergezinswoning

-Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 06/01/2015

-Aard van de beslissing van het schepencollege: vergunning

***2°** dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone de dato 14/09/1977 'industriegebied' is en volgens het uittreksel de dato 12/08/2016 tevens gelegen is een zone voor 'ambachtelijke bedrijven en kmo's';*

***3°** dat er geen dagvaardingen werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde Codex;*

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het goed geen verkavelingsdossiers zijn opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Melle.
6° dat het as-built attest nog niet bestaat zoals vermeld in artikel 4.2.12 § 2 2° van voormelde Codex;
7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
De comparanten verklaren uitdrukkelijk dat bovenvermelde vergunning van het opslaan van autowrakken en schroot op een naburig perceel slaat en dat deze activiteit nimmer werd uitgeoefend op het bij onderhavige akte verkochte goed.
Onder meer in verband met de stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed werd door ondergetekende notaris Glorieux een schrijven ontvangen van de Gemeente Melle Administratie Technische Dienst de dato twaalf augustus tweeduizend zestien, waarvan de koper erkent een kopie ontvangen te hebben. Dit schrijven vermeldt onder meer hetgeen volgt:
"2.3 ANDERE MILIEU-GERELATEERDE INFO:
Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumelding(en) ontvangen (Hetzelfde geldt voor lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...).
Zo ja, de volgende inrichting is vergund/gemeld:
" Hoogspanningcabine voor openbaar nut nr. 7638 aktename cbs op 22/4/2014"
(...)"."
Comparanten ontslaan de ondergetekende notaris ervan de overige inhoud van dit schrijven alhier over te nemen.
De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
Ondergetekende notaris wijst comparanten op de brief van het Agentschap voor Natuur en Bos de dato 29 juli 2014, die het volgende vermeldt:
"Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) vernam via de gemeente Melle de intentie tot het verbouwen van een industrieel pand naar 18 woonunits gelegen aan de Oude Heirbaan 37 9090 Melle, Hiervoor

werd door de gemeente een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.
Het ANB wenst u er echter op te wijzen dat er zwaluwnesten aanwezig zijn in het betrokken pand. Zwaluwen (alle soorten) zijn beschermde diersoorten conform het Soortenbesluit van 15/05/2009. Het is verboden de nesten van beschermde vogelsoorten opzettelijk te vernielen, te beschadigen of weg te nemen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Dit is ook van toepassing voor nesten in aanbouw en nesten die in de regel jaar na jaar tijdens het broedseizoen hergebruikt worden, zoals het geval is bij zwaluwen.
U dient een afwijking op het Soortenbesluit aan te vragen om de zwaluwnesten te mogen verwijderen. U kan hiervoor gebruikmaken van het aanvraagformulier voor een afwijking op het Soortenbesluit (zie bijlage). Dit formulier kan u ook vinden op de website van het ANB (www.natuurenbos.be) - rubriek formulieren/e-loket.
In de afwijking die hiervoor verleend kan worden, zal een luik milderende maatregelen worden opgenomen om het verlies aan nestplaatsen in de regio tegen te gaan. Een voorstel kan zijn dat er kunstnestplaatsen worden aangebracht in de nabijheid van de betrokken locatie.
Desgewenst kan u reeds een voorstel hiervoor toevoegen bij uw aanvraag voor een afwijking. U kan voor advies hierover contact opnemen met mevrouw Viviane Vandenbossche, beleidsadviseur bij het ANB. De contactgegevens van mevrouw Vandenbossche zijn: tel: 0473/97.60.31 of e-mail: viviane.vandenbossche@lne.vlaanderen.be.
In samenspraak met het ANB kan gezocht worden naar een compensatieregeling."

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERTOETS

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 129, § 1 van de (voornoemde) wet op de verzekeringen, hetwelk bepaalt:
"Onder risicozones verstaat men plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden."
In toepassing van artikel 129, § 4 van de voornoemde wet op de verzekeringen, verklaart de instrumenterende notaris, dat volgens haar opzoekingen via de website http://www.geopunt.be/ en voor zover zij kon nagaan, het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.
Louter ten titel van informatie wordt aan de partijen meegedeeld dat uit raadpleging van voormelde website de dato 11 augustus 2016 blijkt dat het verkochte goed:
- wel gelegen is in van nature overstroombaar gebied: van nature overstroombaar;

- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk is gelegen in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor havenbedrijven niet van toepassing is.

BESCHERMING

De comparanten verklaren dat de goederen voorkomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen meer bepaald te Wetteren onder nummer 84.963, 'Industriële site Waterfront'.
De comparanten verklaren dat de goederen niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.
De comparanten verklaren dat er hen voor de verkochte goederen geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.
Ondergetekende notaris wijst de comparanten op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

STOOKOLIETANK

De comparanten verklaren dat er zich geen stookolietank bevindt of bevond op of onder onderhavig perceel.

BEPALINGEN AANGAANDE HET BODEMDECREET

De comparanten verklaren dat er op de grond, die als gevolg van onderhavige akte gebracht wordt onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest op 10 augustus 2016.
De inhoud van dit bodemattest luidt onder meer als volgt:
"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking:
1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.
Meer informatie:www.ovam.be/grondverzet.
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op http://www.ovam.be/disclaimer.
6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 10.08.2016
Getek., Eddy Van Dyck
afdelingshoofd."
Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de comparanten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.
Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet vermeldt de minuuthoudende notaris dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van zelfde decreet, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.
De notaris wijst de comparanten en de latere kopers er echter op dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.
Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de kavel waarvan hij eigenaar is.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen, om welke reden ook, ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris verklaart tevens de juistheid van de gegevens van de comparante te hebben nagegaan.

VOLMACHTEN

De comparant sub één en de comparant sub twee, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen aan elkaar, met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, ten einde met betrekking tot het voormelde loftgebouw, voorwerp van onderhavige akte

1) alle aanvullende, wijzigende of verbeterende basisakten te doen opstellen, en diezelfden te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte of wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

-en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

-alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

-het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

-het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

-van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

-bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden. lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te

dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder; te doen pleiten verzet te doen: in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

-ingeval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

SLOTBEPALINGEN.

1. De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

Goedgekeurd de doorhaling van één woord als nietig in tekst.

2. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

3. Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden datum en plaats als in hoofde dezer vermeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, heeft de comparante getekend met Ons, Notaris.

SABBE + C°
LANDMETERSKANTOOR

Zwaaikomstraat 19A
B-8800 ROESELARE
Pottemstr.22+B-8908 IEPER
T 051-26 46 76
ON 0454 023 148
info@sabbenv.be
www.sabbenv.be

METINGSPLAN

OMSCHRIJVING

in kader van een verdeling van een onroerend goed,restperceel

LIGGING

9090 MELLE
Oude Heirbaan 37
1ste afdeling, sectie D, nr. 434R/ex

PERCELEN

Lot	Sectie	Kadastrale nummers		Oppervlakte			
		Bron percelen	Gereserveerde percelen	Ha	a	ca	dm²
D.1	D	434R/ex	434 C 2 P0000		12	39	, 89

Nico LOUAGIE
Aangesteld Landmeter-Expert, Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Kortrijk LAN13 1548

Sylvie DEHOUCK
Gedelegeerd bestuurder

referentienummer afbakeningsplan
44040 / 10267

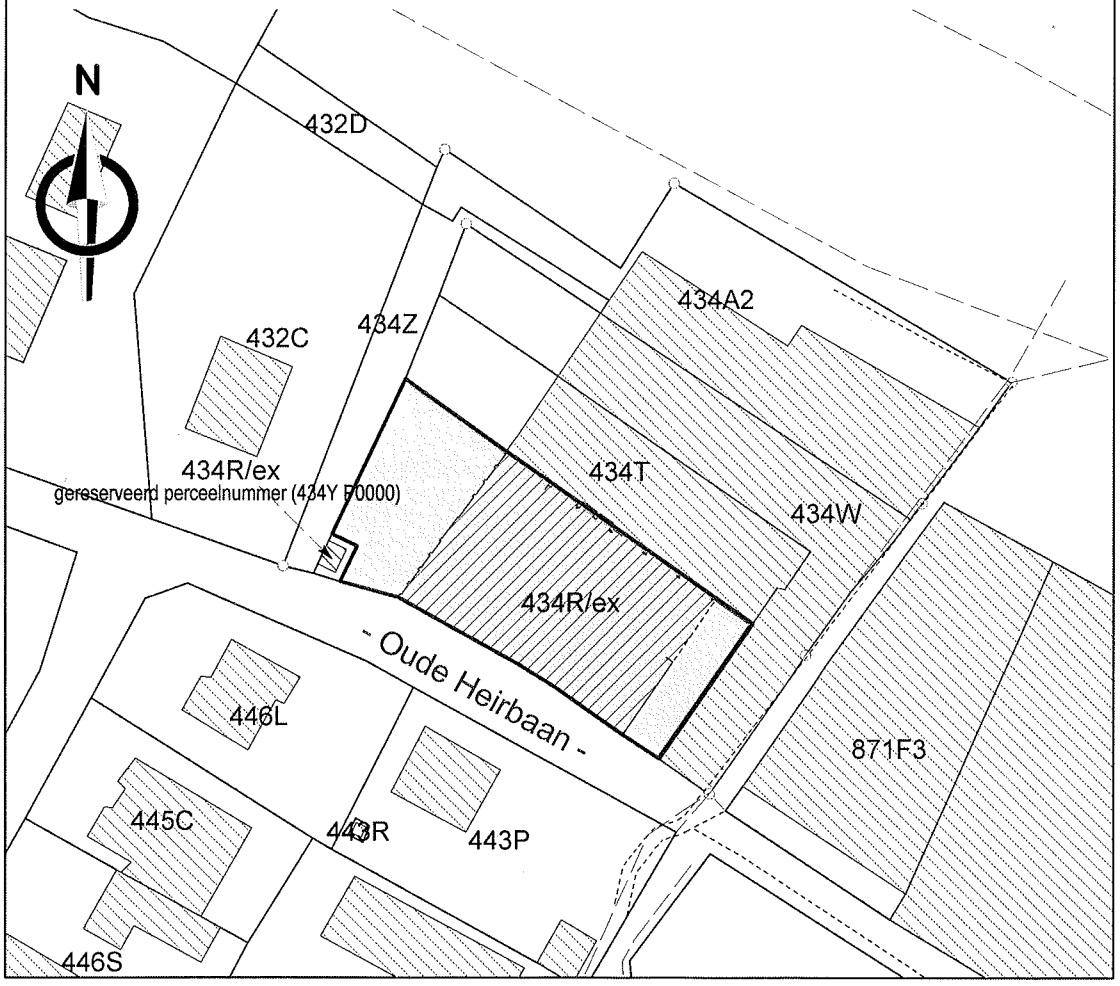
14/10/2016 toekenning referentienummer afbakeningsplan

intern 2016-10-14

schaal 1/250 | **12 oktober 2016** | **plan 69703 / 2016**

KADASTERPLAN schaal 1 / 1.000

© De kadastrale inlichtingen 1.1.2016 van dit document zijn het exclusieve eigendom van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie



MERKPUNTEN

- NP nieuwe paal
- BP bestaande paal
- Pi houten piket
- ISp ijzeren spil
- opstellingspunt
- meetnagel

GRENZEN

- eigendomsgrens
- 4 grenspunt
- kadastrale grens
- 526A/3 kadastraal nummer

NATUURLIJKE ELEMENTEN

- haag
- talud
- gracht - waterloop

AFSLUITINGEN

- afsluiting draad algemeen
- betonnen staken met draad
- betonnen platen
- houten platen

CONSTRUCTIES

- gebouw binnen de eigendom
- aanpalend gebouw
- 76 gebouw met huisnummer
- bijgebouw
- muur

WEGENIS

boordsteen
afwateringsgoot
wegenis
as van de rijweg
wegenis
afwateringsgoot
boordsteen

straatzone

BRONNEN / TOELICHTING

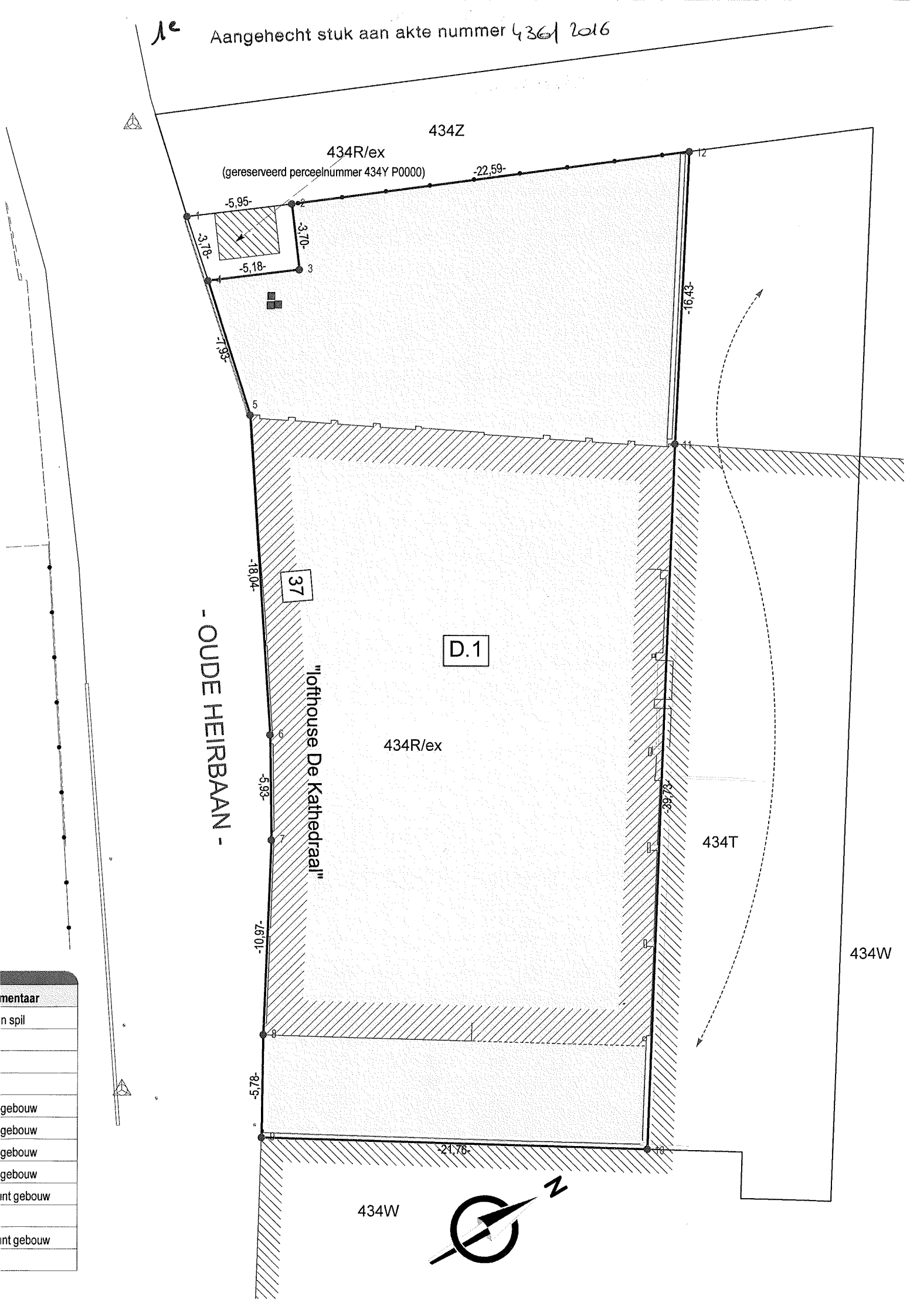
Lijn 1-2-3-4
Landmeter Wouter De Maegt Teccon bvba Mariakerke plan 2014.10048 afbakeningsplan 44040-10191 d.d. 26/01/2015

Lijn 5-6-7-8-9-10-11-12
Landmeter J. D'Hondt Studiebureel D'Hondt pvba Oosterzele d.d. 25/07/1986 (en volgens huidige plaatselijke toestand)
Punten zijn NIET gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

COORDINATENLIJST (Lambert 72)

Nr	X	Y	Co
1	112044,568	187136,984	ijze
2	112047,041	187142,395	
3	112050,406	187140,858	
4	112048,252	187136,143	
5	112055,954	187134,246	hoe
6	112071,935	187125,875	hoe
7	112077,038	187122,861	hoe
8	112086,160	187116,772	hoe
9	112091,048	187113,681	snij
10	112102,937	187131,909	
11	112069,818	187153,855	snij
12	112056,195	187163,045	

1e Aangehecht stuk aan akte nummer 4361 2016



mentaar
n spil
gebouw
gebouw
gebouw
gebouw
int gebouw
int gebouw

2e Aangehecht stuk aan akte nummer 436/2016

PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE : MELLE

Aanvraag nr.: : 44040/6302/B/2013/31
EPB-nummer: 44040_G_2013_34
Dossiernr. R-O Vlaanderen:
AWV:

Vergadering van het college van burgemeester en schepenen op 09 juli 2013

Aanwezig : **Dirk De Maeseneer** **burgemeester- voorzitter**
Frank De Vis, Dirk Gistelinck, Lieselot Bleyenberg, ~~Frederik De Buck~~,
Erwin Van Heesvelde, Lutgarde Van Den Broecke **schepenen**
L. De Smaele **gemeentesecretaris.**

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: B/2013/31.

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: 44040-G-2013-34.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door B.V.B.A. IMMO-ARTO BVBA, met als adres Graaf van Vlaanderenplein 10 - 9000 Gent, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 26/03/2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8/04/2013. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9090 Melle, Oude Heirbaan 37 en met als kadastrale omschrijving MELLE 1 AFD, sectie D, nr(s) 0434R.

Het betreft een aanvraag tot het omvormen van een industrieel pand naar wonen (18 units).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

<u>Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar</u>

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 3/06/2013. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 18/04/2013 tot en met 17/05/2013 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

De rechtstreeks aanpalende eigenaar heeft voor akkoord getekend op het plan.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977) gelegen in industriegebied en KMO-zone.

De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg.

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan.

De aanvraag voldoet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28:11/2003 (en zijn latere wijzigingen) tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (art. 10).

De aanvraag is opgnomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Industriële site Waterfront (ED:84963).

De Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is van toepassing op de aanvraag.

Het gemeenteraadsbesluit van 31 januari 2000 houdende het lozen van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen is van toepassing op de aanvraag.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op de aanvraag.

Gemeentelijke verordening van 20/12/2010 betreffende het plaatsen van septische putten bij (ver)nieuwbouw van woningen in het in het "centraal gebied", het "collectief geoptimaliseerd buitengebied" en het "collectief te optimaliseren buitengebied" zoals afgebakend in de zoneringsplannen.

Historiek

///////

Externe adviezen

De gemeentelijke brandweer bracht een gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed bracht een gunstig advies uit.

Water-link bracht een gunstig advies uit.

Imewo bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Telenet bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Belgacom bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De oude industriële site situeert zich tussen de Brusselsesteenweg en de Schelde tegen te grens met Wetteren, inzonderheid deelgemeente Kwatrecht.

De aanvraag beoogt het omvormen van het voormalig industrieel pand naar 18 woonentiteiten binnen het bestaande hoofdvolume omdat de voorzetting van de vroegere functie niet haalbaar is en de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet gegarandeerd is.

De werkzaamheden in functie tot het creëren van de woongelegenheden situeren zich voornamelijk binnen het gebouw. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande betonnen structuur van het gebouw en de trappenkoker wordt in ere hersteld.
Op de bovenste verdieping krijgen de woonentiteiten een dakuitbouw met aanpalend terras. Vanaf de straat is deze dakuitbouw bijna niet te zien en doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde.

Het industriële karakter van het massieve bakstenen gebouw blijft behouden en laat de erfgoedwaarden ongeschonden.

Er is een groendak voorzien met een oppervlakte van 278,30m², een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en septische put met een inhoud van 13.100 liter.

Er zijn 27 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 voor minder mobiele personen.

De nieuwe functie meergezinswoning is inpasbaar binnen het karaktervolle gebouw en integreert zich met respect naar de historische waarden van het complex.
De invulling van dit gebouw is een eerste fase in de reconversie van de totale site .

Gelet op het akkoord van de aanpalende eigenaar.

Gelet dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften zijn ingediend.

Gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed waaruit blijkt dat de aanvraag geen afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van het gebouw.

Gelet dat een voorzetting van de vroegere industriële activiteit niet haalbaar is en dus een herbestemming zich opdringt om het gebouw te vrijwaren van verval.

Gelet dat de gemiddelde oppervlakte van de woonentiteiten 100m² bedraagt.

GUNSTIG

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod
/////...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **09/07/2013** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

De externe adviezen maken integraal deel uit van de vergunning en dienen strikt opgevolgd te worden.

De hemelwater- en septische put dienen aanwezig te zijn op het terrein, conform het bouwplan.

Alle sanitaire of huishoudelijk afvalwater moeten gesplitst worden van het hemelwater en apart doorgetrokken worden tot aan de rooilijn. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor verbouwingen in functie van sanitaire wijzigingen.

ALGEMENE VOORWAARDEN:
1) In uitvoering van het decreet van 28/06/1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
2) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen.
3) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
4) Afsluitingen, stellingen, bouwstoffen e.d. op de openbare weg. De toelating tot het plaatsen van afsluitingen, stellingen, bouwstoffen e.d. op de openbare weg moet vooraf aangevraagd worden aan de dienst Verkeer, Gemeenteplein 1, 9090 Melle, die daartoe de nodige formulieren aflevert. De vergunning zal de door het gemeentebestuur Melle opgelegde voorwaarden vermelden.
5) Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.

Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf TMVW voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078/35 35 99).
Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.
6) Aansluiting op de riolering.
De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door TMVW.
Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14, 9000 Gent, telefonisch via de Aquafoon (078/35 35 99) of op *www.tmvw.be.*
De aanvrager dient zich voor de aanleg van de private riolering te houden aan de bepalingen van het reglement rioolaansluitingen, dat kan opgevraagd worden bij TMVW.
De private riolering mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van TMVW, volgend op een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting wordt bekeken.
De keuring privé-riolering is verplicht vanaf 1 juli 2011 voor alle (nieuw)(ver)bouw en aansluitingen op het rioolstelstel via het Algemene Waterverkoopreglement. De folder kan worden gedownload van de website van TMVW.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro

betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

in opdracht :

de gemeentesecretaris,

get .:Lena De Smaele

de burgemeester-voorzitter,

get.: Dirk De Maeseneer

Voor eensluidend afschrift:

Diederik Van Rijckeghem

gemeentesecretaris, wnd.

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE - OOST-VL. -

Dirk De Maeseneer

burgemeester

"Ne Varietur" getekend door de comparant(en) en ondergetekende
Notaris Angelique Vandaele, om gehecht te blijven aan een akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

Gent, Sint-Denijs-Westrem, 25/10/2016

3e Aangehecht stuk aan akte nummer 4361 2016

PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN
GEMEENTE : MELLE

Aanvraag nr.: : 44040/6598/B/2014/149

AWV:
Brandweer:

Vergadering van het college van burgemeester en schepenen op 06 januari 2015

Aanwezig :	**Dirk De Maeseneer**	**burgemeester- voorzitter**
	Frank De Vis, Dirk Gistelinck, Lieselot Bleyenberg, Erwin Van Heesvelde	**Frederik De Buck,**
	Lutgarde Van Den Broecke	**schepenen**
	L. De Smaele	**gemeentesecretaris.**

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: B/2014/149.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door B.V.B.A. IMMO-ARTO, met als adres Graaf van Vlaanderenplein 10 - 9000 Gent, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 19/12/2014.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24/12/2014.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9090 Melle, Oude Heirbaan 37 en met als kadastrale omschrijving MELLE 1 AFD, sectie D, nr(s) 0434R.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigingen, omvormen industrieel pand naar meergezinswoning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 29/12/2014. Het advies is : **Gunstig**.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Externe adviezen

/////

Historiek

Op 09/07/2013 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het omvormen van een industrieel pand naar wonen (18 units). Dossier 2013/31.

Op 08/04/2014 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een elektriciteitscabine. Dossier 2014/22.

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in een industriegebied, zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

De aanvraag is niet gelegen binnen een BPA.

De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het aanbrengen van enkele beperkte wijzigingen aan de plannen qua indeling, inrichting, uitzicht aan het gebouw en de inplanting van de elektriciteitscabine.

watertoets

Het voorliggend project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gelet op de beperkte wijzigingen.
Gunstig

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies college van burgemeester en schepenen

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 06/01/2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

BIJZONDERE VOORWAARDEN:
//////

ALGEMENE VOORWAARDEN:
1) In uitvoering van het decreet van 28/06/1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
2) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen.
3) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
4) Afsluitingen, stellingen, bouwstoffen e.d. op de openbare weg. De toelating tot het plaatsen van afsluitingen, stellingen, bouwstoffen e.d. op de openbare weg moet vooraf aangevraagd worden aan de dienst Verkeer, Gemeenteplein 1, 9090 Melle, die daartoe de nodige formulieren aflevert. De vergunning zal de door het gemeentebestuur Melle opgelegde voorwaarden vermelden.
5) Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.
Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf TMVW voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078/35 35 99).
Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.
6) Aansluiting op de riolering.
De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door TMVW.
Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent, telefonisch via de Aquafoon (078/35 35 99) of op *www.tmvw.be*.
De aanvrager dient zich voor de aanleg van de private riolering te houden aan de bepalingen van het reglement rioolaansluitingen, dat kan opgevraagd worden bij TMVW.
De private riolering mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van TMVW, volgend op een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting wordt bekeken.
De keuring privé-riolering is verplicht vanaf 1 juli 2011 voor alle (nieuw)(ver)bouw en aansluitingen op het rioolstelstel via het Algemene Waterverkoopreglement. De folder kan worden gedownload van de website van TMVW.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor

vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen:
in opdracht :

de gemeentesecretaris,
get .:Lena De Smaele

de burgemeester-voorzitter,
get.: Dirk De Maeseneer

Voor eensluidend afschrift:

Lena De Smaele

gemeentesecretaris

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE - OOST-VL.

Dirk De Maeseneer

burgemeester

"Ne Varietur" getekend door de comparant(en) en ondergetekende
Notaris Angelique Vandaele, om gehecht te blijven aan een akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

Gent, Sint-Denijs-Westrem, 25/10/2016

4e Aangehecht stuk aan akte nummer 436 | 2016

verbouwen van industrieel pand naar wonen (18units)

BESTAANDE TOESTAND — PLAN 1/3

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder; de heer Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle
Sectie Kadaster	1ste Afdeling Sie D nr 434 r

VOOR AKKOORD
HET GEMEENTEBESTUUR

VOOR AKKOORD
HET BESTUUR STEDENBOUW

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 09 JULI 2013
Op bevel, 09/07/2013
De Secretaris, wnd. De Burgemeester,

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE OOST-VL.

schaal 1/200
tenzij anders vermeld

AANVRAAGDOSSIER

VOOR AKKOORD

DE AANVRAGER

VOOR AKKOORD

DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere
MELLE Oude Heirbaan 37A-B-C en WETTEREN Kloosterstr14

datum :
20 maart 2013

VOOR AKKOORD

DE ARCHITECT

architecten sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de
orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

verbouwen van industrieel pand naar wonen (18units)

GRONDPLANNEN

Aangehecht stuk aan akte nummer 5e 4361/2016

PLAN 2/3

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10 9000 Gent zaakvoerder Hr Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle
Sectie Kadaster	1ste Afdeling Sie D nr 434 r

VOOR AKKOORD
HET GEMEENTEBESTUUR

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE OOST-VL.

VOOR AKKOORD
HET BESTUUR STEDENBOUW

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 09 JULI 2013
Op bevel,
De Secretaris, 09/07/2013
De Burgemeester,

schaal 1/100
tenzij anders vermeld

AANVRAAGDOSSIER

VOOR AKKOORD

DE AANVRAGER

VOOR AKKOORD

DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere
MELLE Oude Heirbaan 37A-B-C en WETTEREN Kloosterstr14

datum :
20 maart 2013

VOOR AKKOORD

DE ARCHITECT

architecten sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de
orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

verbouwen van industrieel pand naar wonen (18units)

GEVELS, DOORSNEDEN ligging, inplanting, omgeving PLAN 3/3

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder; de heer Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle
Sectie Kadaster	1ste Afdeling Sie D nr 434 r 6e Aangehecht stuk aan akte nummer 4361 2016

VOOR AKKOORD
HET GEMEENTEBESTUUR

VOOR AKKOORD
HET BESTUUR STEDENBOUW

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE OOST-VL.

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 09 JULI 2013
Op bevel, 09/07/2013
De Secretaris, De Burgemeester,

schaal : gevels 1/100,
drsndn 1/50
tenzij anders vermeld

AANVRAAGDOSSIER

VOOR AKKOORD

DE AANVRAGER

VOOR AKKOORD

DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere
MELLE Oude Heirbaan 37A-B-C en WETTEREN Kloosterstr14

datum :
20 maart 2013

VOOR AKKOORD

DE ARCHITECT

architecten sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de
orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

7c Aangehecht stuk aan akte nummer 436/2016

wijzigen ggk dossier ref sted B/2013/31

betreft: omvormen van industrieel pand naar wonen + verplaatsen energielokaal ggk dd 9 juli 2013 en 8 april 2014

PLAN 1/5

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder; de heer Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle
Sectie Kadaster	1ste Afdeling Sie D nr 434 r

AANVRAAGDOSSIER	**plan ggk bouwvergunning**
	Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van Melle, 06 JAN. 2015 Op bevel, 06/01/2015 De Secretaris, De Burgemeester,

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE OOST-VL.

schaal 1/200 tenzij anders vermeld **AANVRAAGDOSSIER**	VOOR AKKOORD DE AANVRAGER
	VOOR AKKOORD DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere MELLE Oude Heirbaan 37A-B-C en WETTEREN Kloosterstr14
datum : 12 december 2014	VOOR AKKOORD DE ARCHITECT

bvba architecten sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99 fax 09/226 20 35
gsm 0498/92.31.82
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

8c Aangehecht stuk aan akte nummer 436/2016

wijzigen ggk dossier ref sted B/2013/31

betreft: omvormen van industrieel pand naar wonen + verplaatsen energielokaal ggk dd 9 juli 2013 en 8 april 2014

PLAN 2/5

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder ; Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle 1ste Afdeling Sle D nr 434 r

AANVRAAGDOSSIER nieuwe nummering

fundering- riolering
gelijkvloers + tussenverdieping

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 06 JAN. 2015
Op bevel, 06/01/2015
De Secretaris, De Burgemeester,

schaal 1/100 tenzij anders vermeld	VOOR AKKOORD DE AANVRAGER
doss stedenbouw: 44040/6302/B/2013/31 ggk dd 09 juli 2013	VOOR AKKOORD DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere Melle Oude Heirbaan 37 A-B-C en WETTEREN Kloosterstraat 14
datum : 12-12-2014	VOOR AKKOORD DE ARCHITECT

bvba architecten
sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de
orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagle@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

Bc Aangehecht stuk aan akte nummer 4361 2016

wijzigen ggk dossier ref sted B/2013/31

betreft: omvormen van industrieel pand naar wonen + verplaatsen energielokaal ggk dd 9 juli 2013 en 8 april 2014

PLAN 3/5

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder ; Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle 1ste Afdeling Sie D nr 434 r

AANVRAAGDOSSIER nieuwe nummering

eerste + tweede verdieping

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE OOST-VL.

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 06 JAN. 2015
Op bevel, 06/01/2015
De Secretaris, De Burgemeester,

schaal 1/100
tenzij anders vermeld

VOOR AKKOORD
DE AANVRAGER

doss stedenbouw:
44040/6302/B/2013/31
ggk dd 09 juli 2013

VOOR AKKOORD
DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere
Melle Oude Heirbaan 37 A-B-C en WETTEREN Kloosterstraat 14

datum :
28-11-2014

VOOR AKKOORD
DE ARCHITECT

bvba architecten sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

Aangehecht stuk aan akte nummer 10c 4361/2016

wijzigen ggk dossier ref sted B/2013/31

betreft: omvormen van industrieel pand naar wonen + verplaatsen energielokaal ggk dd 9 juli 2013 en 8 april 2014

PLAN 4/5

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder ; Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle 1ste Afdeling Sie D nr 434 r

UITVOERINGSDOSSIER nieuwe nummering

derde + dakverdieping

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 06 JAN. 2015
Op bevel, 06/01/2015
De Secretaris, De Burgemeester,

GEMEENTEBESTUUR VAN MELLE OOST-VL.

schaal 1/100 tenzij anders vermeld	VOOR AKKOORD DE AANVRAGER
doss stedenbouw: 44040/6302/B/2013/31 ggk dd 09 juli 2013	VOOR AKKOORD DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere Melle Oude Heirbaan 37 A-B-C en WETTEREN Kloosterstraat 14
datum : 12-12-2014	VOOR AKKOORD DE ARCHITECT

bvba architecten sweeck-dumoulein

Ingeschreven op de tabel van de orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

wijzigen ggk dossier ref sted B/2013/31

betreft: omvormen van industrieel pand naar wonen + verplaatsen energielokaal ggk dd 9 juli 2013 en 8 april 2014

PLAN 5/5

AANVRAGER	IMMO-ARTO NV, Graaf Van Vlaanderenplein 10, 9000 Gent zaakvoerder; Koenraad Van Daele
BOUWPLAATS	Oude Heirbaan 37 (buurtweg nr 5) 9090 Melle 1ste Afdeling Sie D nr 434 r

UITVOERINGSDOSSIER nieuwe nummering

ligging, inplanting,omgeving
gevels doorsneden

Goedgekeurd door het Schepencollege in zitting van
Melle, 06 JAN. 2015
Op bevel, 06/01/2015
De Secretaris De Burgemeester,

GEMEENTESTUDIEDIENST VAN MELLE OOST-VL.

schaal : gevels 1/200,
drsndn 1/100
tenzij anders vermeld

VOOR AKKOORD

DE AANVRAGER

doss stedenbouw:
44040/6302/B/2013/31
ggk dd 09 juli 2013

VOOR AKKOORD

DE AANPALENDE BUUR Marc Bracke-Christelle Van Laere
Melle Oude Heirbaan 37 A-B-C en WETTEREN Kloosterstraat 14

datum :
12-12-2014

VOOR AKKOORD

DE ARCHITECT

bvba architecten
sweeck-dumoulein

ingeschreven op de tabel van de
orde van architecten van oost-vlaanderen

domien ingelsstraat, 37
9031 drongen
tel 09/226 28 99
fax 09/226 20 35
e-mail archmagie@telenet.be
BTW BE 0849.445.331
IBAN 97 7370 3749 1149 BIC: KREDBEBB

1L2

Aangehecht stuk aan akte nummer 4361 2016

SABBE + C°
LANDMETERSKANTOOR

Zwaaikomstraat 19A
B-8800 ROESELARE
Pottemstr.22+B-8908 IEPER
T 051-26 46 76
ON 0454 023 148
info@sabbenv.be
www.sabbenv.be

INDELINGSPLANNEN

OMSCHRIJVING

de indeling van een gebouw lofthouse : DE KATHEDRAAL

LIGGING

9090 MELLE
Oude Heirbaan 37
1ste afdeling, sectie D, nr. 434R

PERCELEN

Lot	Sectie	Kadastrale nummers	Oppervlakte Ha	a	ca	dm²
						,
						,
						,
						,

referentienummer afbakeningsplan 44040 / 10268

14/10/2016 toekenning referentienummer afbakeningsplan

Nico LOUAGIE
Aangesteld Landmeter-Expert, Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Kortrijk LAN13 1548

Sylvie DEHOUCK
Gedelegeerd bestuurder

intern 2016-10-14

Schaal 1/200 | **Datum 08 september 2016** | **Plannr 68119 / 2016**

OPPERVLAKTES PRIVATIEVEN (Netto vloeroppervlaktes)

Nummering	Nivo	type Privatief	Opp. privatieve en uitsluitende eigendom	Opp. Exclusief en privatief genot
P1 Bu	0	autostaanplaats	15,40 m²	
P2 Bu	0	autostaanplaats	13,55 m²	
P3 Bu	0	autostaanplaats	13,14 m²	
P4 Bu	0	autostaanplaats	13,11 m²	
P5 Bu	0	autostaanplaats	13,09 m²	
P6 Bu	0	autostaanplaats	13,20 m²	
P7 Bu	0	autostaanplaats	13,15 m²	
P8 Bu	0	autostaanplaats	13,20 m²	
P9 Bu	0	autostaanplaats	13,10 m²	
P10 Bu	0	autostaanplaats	18,57 m²	
P11 Bu	0	autostaanplaats	13,51 m²	
P12 Bu	0	autostaanplaats	12,35 m²	
P13 Bu	0	autostaanplaats	20,29 m²	
P14 Ga	0	autostaanplaats	14,52 m²	
P15 Ga	0	autostaanplaats	13,35 m²	
P16 Ga	0	autostaanplaats	11,14 m²	
P17 Bi	0	autostaanplaats	14,53 m²	
P18 Bi	0	autostaanplaats	13,69 m²	
P19 Bi	0	autostaanplaats	13,13 m²	
P20 Bi	0	autostaanplaats	15,12 m²	
P21 Bi	0	autostaanplaats	14,50 m²	

MERKPUNTEN
- NP nieuwe paal
- BP bestaande paal
- Pi houten piket
- ISp ijzeren spil
- opstellingspunt
- meetnagel

GRENZEN
- eigendomsgrens
- 4 grenspunt
- kadastrale grens
- 526A/3 kadastraal nummer

NATUURLIJKE ELEMENTEN
- haag
- talud
- gracht - waterloop

AFSLUITINGEN
- afsluiting draad algemeen
- betonnen staken met draad
- betonnen platen
- houten platen

CONSTRUCTIES
- gebouw binnen de eigendom
- aanpalend gebouw
- 76 gebouw met huisnummer
- bijgebouw
- muur

WEGENIS
boordsteen
afwateringsgoot
wegenis
as van de rijweg
wegenis
afwateringsgoot
boordsteen
straatzone

TOELICHTING

Opmaak der indelingsplannen gerealiseerd aan de hand van de architectuurplannen en bijkomende info ons overgemaakt 06/09/2016 Architecten Sweek-Dumoulein bvba Domien Ingelsstraat 37 9031 GENT

LEGENDE
- afbakening privatieven
- P27 Bu nummering privatief deel
- privatief inkleuring
- gemeenschappelijk inkleuring

13e Aangehecht stuk aan akte nummer 436/2016

SABBE+C°
OPMETINGEN + VERKAVELINGEN + EXPERTISES + PLAATSBESCHRIJVINGEN + EPC LANDMETERSKANTOOR

GEMOTIVEERD VERSLAG AANGAANDE DE VERDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Ligging :

9090 Melle
Oude Heirbaan 37

Op verzoek van :

Woningbouw Taelman nv
(ON 428.144.439)
Vijvestraat 39
8720 OESELGEM

Zwaaikomstraat 19a
B-8800 Roeselare
T 051-26 46 76
F 051-26 46 79
info @ sabbenv.be
www.sabbenv.be
maatschappelijke zetel
Pottemstraat 22, B-8908 Ieper
RPR Ieper - RPR Kortrijk
BTW BE 0454 023 148

Verslag aangaande de verdeling van de duizendsten over de verschillende privatieve kavels in het appartementsgebouw te

(Residentie) Lofthouse De Kathedraal
Oude Heirbaan 37
9090 Melle

Op 08/09/2016 ben ik ondergetekende Nico Louagie, Landmeter-Expert, medewerker van Landmeterskantoor Sabbe & C° nv, overgegaan tot de bepaling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen toegewezen aan elk privatief deel, van een appartementsgebouw meergezinswoning type lofthouse
10 woongelegenheden in duplexvorm, 8 woongelegenheden over 1 niveau
En 27 autostaanplaatse

Genaamd
(Residentie) lofthouse De Kathedraal
kadastraal gekend te Melle 1ste Afdeling Sectie D huidig kadastraal nummer 434R
(nieuw gereserveerd perceelnummer 434 B 2 P....)

De berekeningen werden uitgevoerd aan de hand van de digitale plannen en oppervlakteaanduidingen
ons aangereikt door het architectenbureau
bvba Architecten Sweeck-Dumoulein Domien Ingelsstraat 37 - 9031 Gent

Een indelingsplan van alle niveaus werd opgemaakt met vermelding van de lokalen en de diverse privatieve- en gemeenschappelijke delen.

Voor de uitvoerige beschrijving van de gemene en privatieve delen van het gebouw de eventuele erfdienstbaarheden en de berekeningswijze voor de verdeling van de lasten wordt verwezen naar de basisakte.

Onderscheid tussen de gemeenschappelijke en privatieve delen :

- Een privaat deel is een geheel voor gebruik door een enkele gebruiker, zoals beschreven in de basisakte van het gebouw.
- Een gemeenschappelijk deel is een geheel voor gebruik door verschillende gebruikers, zoals omschreven in de basisakte van het gebouw.

De grenzen van de gemeenschappelijke delen wordt als volgt bepaald :

- In de as van de muur wanneer het gemeenschappelijke deel grenst aan een privatief deel.
- Langs de buitenmuur of perceelsgrens in het tegengesteld geval.

Motivatie van de expert bij het vaststellen van de aandelen :

- zoals gebruikelijk voorkomt worden de vierkante meters van terrassen van woongelegenheden (loft), waar aanwezig, voor 1/2 meegerekend ten opzichte van de vierkante meters van de overige privatieve kavels.

- er zijn geen tuinen of koeren die tot het privatief genot behoren van een woongelegenheid,

- tevens; zoals voorkomt op de tabel, zijn coëfficiënten toegepast op enkele privatieve kavels; dit volgens hun bestemming, grootte of ligging binnen het gebouw. (specificering zie verder in het verslag)
- de herleide oppervlaktes van een kavel wordt verkregen door toepassing van de oppervlakten van haar onderdelen met hun respectieve coëfficiënt.

de bestemming en aard van het onroerend goed wordt beschouwd in de zin van haar uitrusting of haar gebruik.

Het betreft een grondig renovatieproject van een gedeelte van voormalige nijverheidsgebouwen aan de rand van de van de gemeente Melle. De Oude Heirbaan is een zijweg van de Brusselsesteenweg; gewestweg tussen Gent en Aalst. Achter de gebouwen bevindt zich de Schelde.

Op het gelijkvloers van het gebouw kant parking bevindt zich de inkomzone, de circulatiezones naar de autostaanplaatsen en bergingen voor tellers. Er is mogelijkheid tot gemeenschappelijke fietsenstalling. Enkele woongelegenheden hebben hun inkom ter hoogte van overdekte autostaanplaatsen. Via de lift en trappenzaal worden verder 1ste, 2de en 3de verdieping bereikt.
De autostaanplaatsen en de 3 inpandige garageruimtes zijn vlot bereikbaar op het gelijkvloers. Er is een onderscheid te maken tussen de autostaanplaatsen die zich buiten het gebouw bevinden; 7 autostaanplaatsen bevinden zich in de open ruimte achteraan binnen het gebouw ; 3 autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten ruimte.

Wat de verschillende woongelegenheden betreft (lofts al dan niet in duplexvorm) kunnen een vijftal types onderscheiden worden al naar gelang hun ligging binnen het gebouw qua niveau ,duplexvorm, met of zonder terras, of duplex met dakterrassen .

- De 4 lofts in duplex op gelijkvloers en tussenverdiep zonder terras. Een gedeelte van het gelijkvloers en duplexdeel hebben een lagere vrije hoogte.
- De loft in duplexvorm op het tussenverdiep en 1ste verdieping beschikt over een terras op het eerste verdiep met zicht op de straat.
- Een loft op het 1ste verdiep beschikt over een terras met zicht op de straat.
- De drie overige lofts op het eerste verdiep en de vier lofts op het tweede verdiep zijn niet in duplexvorm Deze zijn alle bereikbaar via de laterale gang. De beide lofts op het einde van de gang hebben een zeer grote woonoppervlakte en beschikken aan drie zijden over grote raampartijen.
- Als laatste onderscheiden zich de lofts op het derde verdiep en de dakverdieping. Deze vijf lofts zijn alle in duplexvorm. Op de dakverdieping bevinden zich aan de straatzijde grote terrassen en aan de achterzijde een kleiner terras met ver uitzicht over landerijen en de Schelde.

* in totaal zijn er 3403,45 vierkante meters waaraan 1113,51m² gemeenschappelijke delen (en met 0,898 te vermenigvuldigen om tot een verdeling per duizendsten te komen) dienen toebedeeld te worden.

Het indelingsplan met plan nr : 68119 / 2016 en opgemaakt op 08/09/2016
werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplans
met het referentienummer **44040 / 10264**.

Aan de privatieven werden nieuwe partitienummers toegekend.
En zoals deze werden toegekend als gereserveerde percelen
(referentiedossier PRECAD : **MEOW-2016-DD-01673772**

Benaming	Aard	Aandelen	Afdeling	Sectie	Perceelnummer
37/0001	APPARTEMENT	**42 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0001**
37/0002	APPARTEMENT	**40 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0002**
37/0003	APPARTEMENT	**40 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0003**
37/0004	APPARTEMENT	**42 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0004**
37/0101	APPARTEMENT	**57 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0005**
37/0102	APPARTEMENT	**44 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0006**
37/0103	APPARTEMENT	**35 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0007**
37/0104	APPARTEMENT	**35 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0008**
37/0105	APPARTEMENT	**60 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0009**
37/0201	APPARTEMENT	**58 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0010**
37/0202	APPARTEMENT	**35 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0011**
37/0203	APPARTEMENT	**35 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0012**
37/0204	APPARTEMENT	**60 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0013**
37/0301	APPARTEMENT	**83 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0014**
37/0302	APPARTEMENT	**72 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0015**
37/0303	APPARTEMENT	**71 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0016**
37/0304	APPARTEMENT	**71 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0017**
37/0305	APPARTEMENT	**83 / 1000**	MELLE 1 AFD.	D	434 B 2 **P0018**

Zwaaikomstraat 19a
B-8800 Roeselare
T 051-26 46 76
F 051-26 46 79
info @ sabbenv.be
www.sabbenv.be
maatschappelijke zetel
Pottemstraat 22, B-8908 Ieper
RPR Ieper - RPR Kortrijk
BTW BE 0454 023 148

P1 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0019
P2 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0020
P3 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0021
P4 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0022
P5 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0023
P6 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0024
P7 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0025
P8 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0026
P9 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0027
P10 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0028
P11 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0029
P12 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0030
P13 Bu	NT.OVERD.PARK	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0031
P14 Ga	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0032
P15 Ga	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0033
P16 Ga	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0034
P17 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0035
P18 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0036
P19 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0037
P20 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0038
P21 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0039
P22 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0040
P23 Bi	OVERD.PARKING	2	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0041
P24 Bu	NT.OVERD.PARK.	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0042
P25 Bu	NT.OVERD.PARK.	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0043
P26 Bu	NT.OVERD.PARK.	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0044
P27 Bu	NT.OVERD.PARK.	1	/ 1000	MELLE 1 AFD.	D	434	B	2	P0045

Aldus opgemaakt te Roeselare 26/09/2016

Nico Louagie
Aangesteld Landmeter-Expert.
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Kortrijk
LAN13 1548

blad nummer 6

BEREKENING TE GEBRUIKEN AANDELEN LOFTHOUSE Res.De Kathedraal

Type	Nummering	Opp. (m²)	Terras	Herleide Opp terras(1/2)	Totale Opp App met herleide opp terras, tuin	coeff.	Privatieven na herleidingen en coëfficient-toepassing	per kavel
Niet overdekte Parking	**P1 Bu**	15,40 m²		15,40	15,40 m²	0,2	3,08	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P2 Bu**	13,55 m²		13,55	13,55 m²	0,2	2,71	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P3 Bu**	13,14 m²		13,14	13,14 m²	0,2	2,628	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P4 Bu**	13,11 m²		13,11	13,11 m²	0,2	2,622	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P5 Bu**	13,09 m²		13,09	13,09 m²	0,2	2,618	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P6 Bu**	13,20 m²		13,20	13,20 m²	0,2	2,64	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P7 Bu**	13,15 m²		13,15	13,15 m²	0,2	2,63	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P8 Bu**	13,20 m²		13,20	13,20 m²	0,2	2,64	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P9 Bu**	13,10 m²		13,10	13,10 m²	0,2	2,62	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P10 Bu**	18,57 m²		18,57	18,57 m²	0,2	3,714	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P11 Bu**	13,51 m²		13,51	13,51 m²	0,2	2,702	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P12 Bu**	12,15 m²		12,15	12,15 m²	0,2	2,43	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P13 Bu**	20,29 m²		20,29	20,29 m²	0,2	4,058	1 / 1.000
Autostaanplaats	**P14 Ga**	14,52 m²		14,52	14,52 m²	0,4	5,808	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P15 Ga**	13,35 m²		13,35	13,35 m²	0,4	5,34	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P16 Ga**	11,14 m²		11,14	11,14 m²	0,4	4,456	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P17 Bi**	14,53 m²		14,53	14,53 m²	0,4	5,812	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P18 Bi**	13,69 m²		13,69	13,69 m²	0,4	5,476	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P19 Bi**	13,13 m²		13,13	13,13 m²	0,4	5,252	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P20 Bi**	15,12 m²		15,12	15,12 m²	0,4	6,048	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P21 Bi**	14,50 m²		14,50	14,50 m²	0,4	5,8	2 / 1.000

blad nummer 7

Autostaanplaats	**P22 Bi**	15,57 m²		15,57	15,57 m²	0,4	6,228	2 / 1.000
Autostaanplaats	**P23 Bi**	13,24 m²		13,24	13,24 m²	0,4	5,296	2 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P24 Bu**	11,27 m²		11,27	11,27 m²	0,2	2,254	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P25 Bu**	10,93 m²		10,93	10,93 m²	0,2	2,186	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P26 Bu**	10,91 m²		10,91	10,91 m²	0,2	2,182	1 / 1.000
Niet overdekte Parking	**P27 Bu**	10,44 m²		10,44	10,44 m²	0,2	2,088	1 / 1.000
Appartement	**37/0001**	65,38 m²		65,38	166,83 m²	0,7	116,781	42 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0001**	101,45 m²		101,45				
Appartement	**37/0002**	61,17 m²		61,17	156,76 m²	0,7	109,732	40 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0002**	95,59 m²		95,59				
Appartement	**37/0003**	60,17 m²		60,17	155,41 m²	0,7	108,787	40 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0003**	95,24 m²		95,24				
Appartement	**37/0004**	62,81 m²		62,81	165,11 m²	0,7	115,577	42 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0004**	102,30 m²		102,30				
Appartement (duplexdeel)	**37/0101**	80,07 m²		80,07	194,35 m²	0,8	155,476	57 / 1.000
terras	**terras**		26,25 m²	13,13				
Appartement	**37/0101**	101,15 m²		101,15				
Appartement	**37/0102**	111,20 m²		111,20	120,76 m²	1	120,755	44 / 1.000
terras	**terras**		19,11 m²	9,56				
Appartement	**37/0103**	106,22 m²		106,22	106,22 m²	0,9	95,598	35 / 1.000
Appartement	**37/0104**	104,35 m²		104,35	104,35 m²	0,9	93,915	35 / 1.000
Appartement	**37/0105**	240,69 m²		240,69	240,69 m²	0,7	168,483	60 / 1.000
Appartement	**37/0201**	197,65 m²		197,65	197,65 m²	0,8	158,12	58 / 1.000
Appartement	**37/0202**	106,22 m²		106,22	106,22 m²	0,9	95,598	35 / 1.000
Appartement	**37/0203**	104,53 m²		104,53	104,53 m²	0,9	94,077	35 / 1.000

blad nummer 8

Appartement	**37/0204**	234,17 m²		234,17	234,17 m²	0,7	163,919	60 / 1.000
Appartement	**37/0301**	176,73 m²		176,73	252,98 m²	0,9	227,682	83 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0301**	55,21 m²		55,21				
terras	**terras**		42,08 m²	21,04				
Appartement	**37/0302**	106,54 m²		106,54	180,10 m²	1,1	198,11	72 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0302**	53,39 m²		53,39				
terras	**terras**		40,34 m²	20,17				
Appartement	**37/0303**	104,65 m²		104,65	178,16 m²	1,1	195,9705	71 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0303**	53,35 m²		53,35				
terras	**terras**		40,31 m²	20,16				
Appartement	**37/0304**	102,84 m²		102,84	177,15 m²	1,1	194,865	71 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0304**	54,12 m²		54,12				
terras	**terras**		40,38 m²	20,19				
Appartement	**37/0305**	118,81 m²		118,81	194,23 m²	1,2	233,07	83 / 1.000
Appartement (duplexdeel)	**37/0305**	55,40 m²		55,40				
terras	**terras**		40,03 m²	20,02				
Gemene delen	G.D_0	628,83 m²	1113,51 m²		3403,45 m²		2747,8335	1000 / 1.000
	G.D_0D	74,63 m²						
	G.D_1V	114,91 m²						
	G.D_2V	115,97 m²						
	G.D_3V	148,97 m²						
	G.D_4v	30,20 m²						

SAMENVATTING PRECAD

Referenties dossier : MEOW-2016-DD-01673772 DRAFT

Type dossier : Voorafgaandelijke identificatie
Sub-type dossier : Basisakte
Verkaveling nummer :
Vervaldatum verkaveling :
Plan nummer :

BRON PERCELEN

Num. Kad.	Kad. Afd.	Perceelnummer	Ligging	Aard	Status
44040	MELLE 1 AFD	D 434 R P0000	OUDE HEIRBN 37	PAPIERFABRIEK	Gekadastreerd - Précad
IMMO ARTO - VE1/2 -					

GERESERVEERDE PERCELEN

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Benaming	Aard	Aandelen	Kad. Afd.	Perceelnummer
	167	1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0000

SPECIFIEKE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Benaming	Aard	Aandelen	Kad. Afd.	Perceelnummer

PRIVATIEVE DELEN

Benaming Beschrijving	Aard	Niveau/ Opp. in m²	Aandelen Benaming - fractie		Kad. Afd.	Perceelnummer
37/0001	APPARTEMENT #	0 + 1/2		42/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0001
37/0002	APPARTEMENT #	0 + 1/2		40/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0002
37/0003	APPARTEMENT #	0 + 1/2		40/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0003
37/0004	APPARTEMENT #	0 + 1/2		42/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0004
37/0101	APPARTEMENT #	1/2 + 1		57/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0005
37/0102	APPARTEMENT #	1		44/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0006
37/0103	APPARTEMENT #	1		35/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0007
37/0104	APPARTEMENT #	1		35/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0008
37/0105	APPARTEMENT #	1		60/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0009
37/0201	APPARTEMENT #	2		58/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0010
37/0202	APPARTEMENT #	2		35/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0011
37/0203	APPARTEMENT #	2		35/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0012
37/0204	APPARTEMENT #	2		60/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0013
37/0301	APPARTEMENT #	3 + 4		83/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0014
37/0302	APPARTEMENT #	3 + 4		72/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0015
37/0303	APPARTEMENT #	3 + 4		71/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0016
37/0304	APPARTEMENT #	3 + 4		71/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0017
37/0305	APPARTEMENT #	3 + 4		83/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0018

PRIVATIEVE DELEN

Benaming Beschrijving	Aard	Niveau/ Opp. in m²	Aandelen Benaming - fractie		Kad. Afd.	Perceelnummer
P1 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0019
P2 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0020
P3 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0021
P4 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0022
P5 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0023
P6 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0024
P7 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0025
P8 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0026
P9 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0027
P10 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0028
P11 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0029
P12 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0030
P13 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0031
P14 Ga	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0032
P15 Ga	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0033
P16 Ga	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0034
P17 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0035
P18 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0036
P19 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0037
P20 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0038
P21 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0039
P22 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0040
P23 Bi	OVERD.PARKING #	0		2/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0041
P24 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0042
P25 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0043
P26 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0044
P27 Bu	NT.OVERD.PARK. #	0		1/1000	MELLE 1 AFD	D 434 B 2 P0045
	Totaal van Aandelen			1000/1000		



"Ne Varietur" getekend door de comparant(en) en ondergetekende
Notaris Angelique Vandaele, om gehecht te blijven aan een akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

Gent, Sint-Denijs-Westrem, 25/10/2016

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2016/436, verleden op 25 oktober 2016

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd achtenzeventig blad(en), één verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 2 op 10 november 2016
Register 5 Boek 0 Blad 0 Vak 22898
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd vierendertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 2 op 10 november 2016
Register 6 Boek 0 Blad 100 Vak 5919
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Gent 2 op 7 november 2016.
Referentie: 68-T-07/11/2016-17262.
Bedrag: duizend driehonderdvijfentwintig euro zesentwintig cent (€ 1.325,26)
De hypotheekbewaarder